



Република Србија  
Аутономна покрајина Војводина  
Општина Врбас

**ОПШТИНСКА УПРАВА**

**Одељење за урбанизам, стамбене послове,  
заштиту животне средине и енергетски менаџмент**

Број: РОР-VRB-2465-LOC-1/2021

Дана: 01.03.2021. године

ВРБАС, Ул. Маршала Тита бр. 89

Општинска управа општине Врбас - Одељење за урбанизам, стамбене послове, заштиту животне средине и енергетски менаџмент, поступајући по захтеву захтеву [REDACTED]

[REDACTED] за издавање локацијских услова, на основу члана 8ђ., 53а.-57. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 -испр., 64/2010 -одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 -одлука УС, 50/2013 -одлука УС, 98/2013 -одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 -др. закон и 9/2020), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, број 22/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, број 115/2020), члана 19. став 1. алинеја 2. Одлуке о Општинској управи општине Врбас („Сл. лист општине Врбас“, број 6/2019 и 28/2019) и Плана генералне регулације за насељено место Врбас („Сл. лист општине Врбас“, број 03/2011 и 11/2014), руководиоца Одељења Смиљана Томашевић, на основу овлашћења из решења начелника Општинске управе општине Врбас број 031-431/2019-IV/03 од 27.11.2019. године, издаје

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**за изградњу објекта за технички преглед возила, спратности П+1, у улици Његошева бб у Врбасу, на катастарским парцелама бр. 6835/2 и 10941део к.о. Врбас-град**

**I. Подаци о локацији**

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о.	<b>6835/2 к.о. Врбас-град</b>
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о. на којој се налази прикључак на јавну мрежу	<b>10941део к.о. Врбас-град</b>
Површина катастарске парцеле/укупна површина парцела	<b>13а 44 m<sup>2</sup></b>
Место градње	<b>Врбас</b>
Улица и кућни број	<b>Његошева бб</b>

**II. Приложена документација**

▪ Идејно решење, које је израдила пројектна кућа „Круг“ д.о.о. из Куле, ул. 16. дивизије бр. 83, одговорно лице пројектанта Золтан Лиценбергер, које се састоји од: свеска „0“ - главна свеска, број Е-007/21-ИДР-ГС од јануара 2021. године, главни пројектант Душан Кесић, дипл.инж.грађ., лиценца број 311 4838 03 и свеска „1“ -пројекат архитектуре, број Е-007/21-ИДР-АРХ од јануара 2021. године, одговорни пројектант Душан Кесић, дипл.инж.грађ., лиценца број 311 4838 03;

▪ Републичка административна такса за подношење захтева у износу од 320,00 динара, у складу са законом којим се прописују републичке административне таксе, и накнада за ЦЕОП у износу од 1.000,00 динара, у складу са Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, број 119/2013, 138/2014, 45/2015 и 106/2015);

▪ Износ трошкова за израду локацијских услова у износу од 13.000,00 динара, а све према локалној административној такси, сагласно одредбама Одлуке о локалним административним таксама („Сл. лист општине Врбас“, број 20/2012).

### III. Подаци о планираном објекту/радовима

Намена објекта	Обављање техничког прегледа и обука возача
Категорија објекта који се прикључује, класификациони број и процентуална заступљеност	„Б“ , 123001 –трговачки центри, зграде са продавницама, сервисне станице за моторна возила итд. површине до 400 m <sup>2</sup> 62,76 % „В“ 126332-непрофесионалне возачке школе за моторна возила, за обуку летења и управљање пловним објектима 37,24%
Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП) и габарит објекта	564,81 m <sup>2</sup> габаритних дименија: (13,47m x 24,70 m) + (3,25m x 6,70m)
Укупна нето површина објекта	477,73 m <sup>2</sup>
Површина земљишта под објектом	354,47 m <sup>2</sup>
Спратност	П+0 (простор за технички преглед возила и улазни део у објекат) П+1 (средишњи део објекта-административни део у приземљу и учионица са пратећим просторијама на спрату)
Спратна висина	5,00 m у приземном делу- технички преглед возила 3,00 m у приземљу- административни део и улазни део у објекат 2,80 m на спрату
Висина објекта: - слеме - венац - под	+8,09 m +7,28 m и 5,57 m +0,03 m и 0,17 m
Број функционалних јединица	2
Број паркинг места на сопственој кат.парц.	6
Процент зелених површина	мин. 30%
Положај објекта у односу на РЛ, бочних и задње међне линије са суседом	од РЛ на 2,0m; од ближе међне линије на 3,9m; (4,0) од даље међне линије на 9,25m и од задње међне линије 17,7m (20,1)
Индекс заузетости	26,37%
Индекс изграђености	0,42

Материјализација објекта	<p>-Носећа конструкција објекта-рамови, од АБ стубова и АБ греда постављених у нивоу међуспратних конструкција приземља и спрата. Део рамова чини и носећа челична греда кровне конструкције.</p> <p>-Међуспратна конструкција изнад приземља и спрата-крстато армиране АБ плоче;</p> <p>-кровна конструкција од НОР челичних носача са рожњачама од кутијастих НОР димензија према статичком прорачуну.</p> <p>-кровни покривач-сендвич панел, дебљ. 4,0cm са два челична лима 0,5mm и испуном од полиуретана. Нагиб једноводног крова је 6°</p> <p>-Темељи су предвиђени као темељи самци међусобно повезане темељним гредама.</p> <p>-сви унутрашњи и спољашњи зидови се зидају гитер блоковима, дебљине 25cm.</p> <p>-преградни зидови дебљине 12 cm, од пуне опеке.</p> <p>-Спољашњи зидови се облажу графитним стиропором, дебљине 10 cm и завршно обрађују племенитим малтером боје по избору инвеститора.</p>
Да ли је објекат главни/други на кат.парц.	главни
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели	Предвиђа се колски прилаз парцели из Његошеве улице, на кп. бр. 10941 к.о. Врбас-град, ширине 3,0m и због специфичне намене предвиђа се колски улаз у халу за технички преглед, ширине 3,0 m.
Услови и начин прикључења на водоводну инфраструктуру	Према прибављеним условима од имаоца јавних овлашћења у тачки V.
Услови и начин прикључења на канализациону инфраструктуру	Према прибављеним условима од имаоца јавних овлашћења у тачки V.
Услови и начин прикључења на енергетску инфраструктуру	Према прибављеним условима од имаоца јавних овлашћења у тачки V.

#### IV. Правила уређења и грађења прибављена из планског документа

Назив просторног, односно, урбанистичког плана	План генералне регулације за насељено место Врбас („Сл. лист општине Врбас“, број 03/2011 и 11/2014)
Врста земљишта	остало грађевинско земљиште
Просторна целина/зона	блок бр. „65“
Претежна намена на парцели	Породично становање
Подаци о правилима уређења и грађења за	<p>„ ..... Правила грађења у зони породичног становања Могуће је градити један стамбени објект на парцели. Максималан број станова, односно јединица, ако постоји и пословни простор, у породичном стамбеном објекту, је четири.</p> <p>У зони породичног становања је дозвољена изградња објеката и без функције породичног становања у складу са условима који су дефинисани за преовлађујућу намену...“</p> <p>Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе</p>

<p><b>зону/целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа</b></p>	<p>грађевинске парцеле</p> <p>Објекат може бити постављен на грађевинској парцели: у непрекинутом низу (објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле), у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле), слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле).</p> <p>У деловима насеља у којима се планира реконструкција постојећег стамбеног фонда, нови објекти се по правилу постављају на регулациону линију, а често на бочну међу парцеле. Објекти се постављају на бочну међу парцеле када је у датој зони то преовлађујући начин организације изградње.</p> <p>Неопходно је решити одвођење атмосферске воде на сопственој парцели и према улици.“</p> <p>Индекс заузетости за парцеле породичног становања</p> <p>За слободностојеће, двојне објекте и објекте у прекинутом и непрекинутом низу, највећи индекс заузетости је 50%, а за угаоне парцеле 60%.</p> <p>На постојећим грађевинским парцелама чији је индекс заузетости већи од дозвољеног, дозвољена је реконструкција и пренамена постојећих објеката.</p> <p>Дозвољена спратност и висина објекта</p> <p>Максимална спратност породичних објеката је По+П+1+Пк, препоручује се П+Пк.</p> <p>Максимална висина слемена објекта је 12,00m...“</p> <p>Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели</p> <p>„Главни објекат може бити стамбени, стамбено-пословни или пословни, и поставља се на уличном делу парцеле.</p> <p>Осим главног објекта дозвољава се изградња и другог објекта на парцели, уз исти степен заузетости. Други објекат на парцели може бити пословни или помоћни за потребе становања (летње кухиње, гараже, оставе, бунари, септичке јаме, цистерне за воду, ограде и сл.).</p> <p>Уколико је главни објекат чисто пословни, осим њега могуће је градити други објекат који није пословне ни стамбене намене, помоћни објекат -гаража и сл. и економски- магацин, хангар и сл.) у функцији главног објекта.</p> <p>Препоручује се изградња гараже у склопу главног објекта, али се може градити и као независан објекат...“</p> <p>Услови и начин обезбеђивања приступа парцели, простора за паркирање возила и ограда парцеле</p> <p>Најмања дозвољена ширина колског прилаза грађевинској парцели је 2,50m.</p> <p>Паркирање возила за сопствене потребе обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине јавног пута...“</p> <p>„Грађевинске парцеле могу се оградити зиданом, или транспарентном оградом до висине од 2,00m, осим у трансформисаним блоковима, где је грађевинска линија на одређеној удаљености од регулационе линије, парцеле се могу оградити зиданом оградом до висине 0,90m или транспарентном оградом до висине од 1,40m. Зидане и друге врсте ограда постављају се на међну или регулациону линију, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се оградајује. Суседне грађевинске парцеле могу се оградити и</p>
--	--

	живом зеленом оградом, која се сади у осовини међне линије грађевинске парцеле. Врата и капија на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије...”
<b>Општи услови и ограничења на локацији</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Кроз израду техничке документације применити услове и нормативе за пројектовање и грађење у складу са одредбама: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Закона о заштити пожара,</li> <li>- Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичком подручју,</li> <li>- Законом о ванредним ситуацијама,</li> <li>- Правилника о енергетској ефикасности зграда, Правилника о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграде и Одлуке о унапређењу енергетске ефикасности на територији општине Врбас („Сл. лист општине Врбас“, бр. 19/2013, 22/2015) и други посебни закони који ближе регулишу изградњу објеката.</li> </ul> </li> <li>- Извођач радова/налазач је у обавези да пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.), која би могла представљати заштићену природну вредност, пријави надлежном министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе. Уколико се у току извођења радова наиђе на „природно добро“ које је геолошко-палеонтолошког или минерално-петрографског порекла (за које се претпоставља да има својства природног споменика), извођач радова је дужан да о томе обавести Завод за заштиту природе РС и да преузме мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.</li> </ul>
<b>Испуњеност услова за грађ. парцелу</b>	Катастарска парцела број 6835/2 к.о. Врбас-град је формирана грађевинска парцела.

#### V. Услови за пројектовање и прикључење на инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења

- Технички услови за изградњу прикључка на електроенергетску мрежу, са трофазним двотарифним мерним уређајем, снаге 30kW , за објекат за технички преглед возила, спратности П+1, у улици Његошева бб у Врбасу, на катастарским парцелама бр. 6835/2 и 10941део к.о. Врбас-град, број услова: 8А.1.1.0.-Д.07.08.-38198-21 од 08.02.2021. године, Електропривреда Србије, ЕПС Дистрибуција, д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Сомбор.

Износ накнаде стварних трошкова за израду услова: **5.048,40 динара**.

Износ накнаде за прикључење: **85.807,22 динара без ПДВ-а**

- Технички услови за изградњу прикључка на водоводну и канализациону мрежу за објекат за технички преглед возила, спратности П+1, у улици Његошева бб у Врбасу, на катастарским парцелама бр. 6835/2 и 10941део к.о. Врбас-град, број услова: 02-2085 израђени 12.02.2021. године, издати од стране ЈКП „КОМУНАЛАЦ ВРБАС“ из Врбаса ул. Саве Ковачевића бр. 87.

Износ накнаде за прикључење на водоводну мрежу: **21.447,50 динара**

Износ накнаде за прикључење на канализациону мрежу: **7.383,00 динара**

Износ накнаде стварних трошкова за израду услова: **3.264,00 динара**.

- Технички услови за укрштање са гасоводном мрежом приликом изградње прикључка на водоводну мрежу за објекат за технички преглед возила, спратности П+1, у улици Његошева бб у Врбасу, на катастарским парцелама бр. 6835/2 и 10941део к.о. Врбас-град, дати су у условима број ДВ 02-213-1/2021 од 24.02.2021. године, издати од стране ЈП „Врбас-гас“ Врбас, ул. Козарачка. 3, Врбас.

Износ накнаде стварних трошкова за израду услова: **4.800,00 динара**.

- Технички услови за пројектовање и укрштање са постојећом саобраћајницом у Његошевој улици, на катастарској парцели бр.10941 део К.О. Врбас-град, приликом изградње прикључка на електроенергетску мрежу и изградње прикључка на водоводну мрежу за објекат за технички преглед возила, спратности П+1, у улици Његошева бб у Врбасу, на катастарским парцелама бр. 6835/2 и 10941 део к.о. Врбас-град, дати су у условима број:351-5-5/2021-IV-06 од 11.02.2021. године, издатим од стране Одељења за инвестиције комуналне и грађевинске послове Врбас, ул. Маршала Тита 89.

Износ накнаде стварних трошкова израде услова: **0,00 динара.**

#### **VI. Подаци прибављени од органа надлежног за послове државног премера и катастра**

- Копија плана и извод из катастра водова број 952-04-102-1458/2021 од 02.02.2021. године за катастарске парцеле број 6835/2 и 10941 део к.о. Врбас-град, издате од стране РГЗ - СКН Врбас из Врбаса.

Износ трошкова за тражене и издате податке: **2.160,00 динара**

#### **VII. Посебни услови у погледу заштите животне средине**

- За изградњу предметног објекта није потребно покренути поступак прибављања сагласности на студију процене утицаја на животну средину, односно није потребна израда студије процене утицаја на животну средину.

#### **VIII. Фазе изградње**

Не предвиђа се фазна изградња.

- IX.** Саставни део локацијских услова чини идејно решење из тачке II и услови за пројектовање и прикључење прибављени од имаоца јавних овлашћења из тачке V. ових локацијских услова.

- X.** На основу правила грађења садржаних у локацијским условима израђује се пројекат за грађевинску дозволу. Обавеза главног и одговорног пројектанта је да пројекат за грађевинску дозволу изради у складу са правилима грађења и свим осталим посебним условима садржаним у овим локацијским условима.

Локацијски услови **важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе** издате у складу са овим условима, за катастарску парцелу број 6835/2 к.о. Врбас-град.

Подносилац захтева може поднети захтев за измену једног или више услова за пројектовање, односно прикључење објеката на инфраструктурну мрежу у ком случају се врши измена локацијских услова. До издавања решења о одобрењу извођења радова, захтев за измену локацијских услова може поднети само лице на чији захтев су издати локацијски услови, односно његов правни следбеник.

**Напомена:** Локацијски услови не гласе на име подносиоца захтева за њихово издавање, па их у поступку прибављања грађевинске дозволе или решења о одобрењу извођења радова може употребити друго лице које испуњава услове за подношење тог захтева.

- XI.** На издате локацијске услове број ROP-VRB-2465-LOC-1/2021 од 01.03.2021. године, може се изјавити приговор Општинском већу општине Врбас, у року од три дана од дана његовог достављања.

Приговор се подноси непосредно овом органу, кроз Централни информациони систем Агенције за привредне регистре, уз уплату локалне административне таксе у износу од 420,00 динара, на жиро рачун број 840-0000742251843-73 са моделом 97 и позивом на број 57-240.

Обрађивач: Бернадица Орихан, дипл.инж.арх.

ПО ОВЛАШЋЕЊУ НАЧЕЛНИКА  
РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА  
Смиљана Томашевић

Доставити:

1. Подносиоцу захтева
2. Имаоцима јавних овлашћења:
  - Електропривреда Србије, ЕПС Дистрибуција, д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Сомбор
  - ЈКП „Комуналац Врбас“ из Врбаса
  - Одељења за инвестиције комуналне и грађевинске послове Врбас
  - ЈП „Врбас-гас“ Врбас,
3. А р х и в и