



Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
Општина Врбас

ОПШТИНСКА УПРАВА

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

Број: РОР-VRB-3911-LOC-1/2021

Дана: 26.02.2021. 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 [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), руководилац 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 реконструкцију и промену намене постојећег стамбеног објекта у пословни објекат- школу за обуку возача, у улици Ивана Милутиновића бр. 11 у Врбасу, на катастарској парцели бр. 7597 к.о. Врбас-град

I. Подаци о локацији

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о.	7597 к.о. Врбас-град
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о. на којој се налази прикључак на јавну мрежу	10929 део к.о. Врбас-град
Површина катастарске парцеле/укупна површина парцела	517 m²
Место градње	Врбас
Улица и кућни број	Ивана Милутиновића бр. 11

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-016/21 од фебруара 2021. године, главни пројектант Душан Кесић, дипл.инж.грађ., лиценца број 311 4838 03 и свеска „1“ - пројекат архитектуре, број Е-016/21-ИДР-АРХ од фебруара 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 2.000,00 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 5.000,00 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	Школа за обуку возача
Категорија објекта који се прикључује, класификациони број и процентуална заступљеност	„В“ 126332-непрофесионалне возачке школе за моторна возила, за обуку летења и управљање пловним објектима 100%
Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП) и габарит објекта	112,10 m ² габаритних дименија: (10,03m x 5,61m) + (4,67m x 11,01m)+(2,20 m x1,66 m)
Укупна нето површина објекта	Постојеће стање 81,90m ² После реконструкције 88,18 m ²
Површина земљишта под објектом	112,10 m ²
Спратност	П+0
Спратна висина	Постојеће стање 3,70 m После реконструкције 3,00 m
Висина објекта: - слеме - венац - под	+8,97 m +4,12 m и +5,50 m +0,35 m
Број функционалних јединица	1
Број паркинг места на сопственој кат.парц.	1
Процент зелених површина	мин. 30%
Положај објекта у односу на РЛ, бочних и задње међне линије са суседом	од РЛ на 0,00m; од ближе међне линије на 0,00m; од даље међне линије на 11,7m и од задње међне линије 37,20m
Индекс заузетости	22 %
Индекс изграђености	0,22

Материјализација објекта	Реконструкција се састоји од замене носећих зидова са АБ гредама. добијени простор се преграђује гипсаним зидовима који су изоловани стакленом минералном вуном. Проширују се отвори и замењује се столарија. Спушта се плафон ригипс плочама са термоизолацијом. међуспратна конструкција се задржава само се олакшава са вађењем викли. кровна конструкција је дрвена и задржава се у целости у постојећем стању. фасадни зидови су малтерисани и бојени фасадном бојом и такви се задржавају-
Да ли је објекат главни/други на кат. парц.	главни
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели	колски прилаз парцели је из улице Ивана Милутиновића, на кп. бр. 10929 к.о. Врбас-град, ширине 3,0m
Услови и начин прикључења на водоводну инфраструктуру	Постојећи прикључак
Услови и начин прикључења на канализациону инфраструктуру	Постојећи прикључак
Услови и начин прикључења на енергетску инфраструктуру	Постојећи прикључак

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. „61“
Претежна намена на парцели	Мешовита намена- линијски центри
Подаци о правилима уређења и грађења за зону/целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа	<p>„... Правила грађења у зони мешовите намене</p> <p>Врста и намена објеката</p> <p>Мешовита намена је превасходно у функцији центра, у комбинацији са вишепородичним становањем.</p> <p>У зони мешовитог становања је дозвољена изградња: породичних и вишепородичних стамбених објеката, пословних објеката, објеката услужног занатства, администрације, трговине, угоститељства, финансија, верских објеката, образовних, културних, објеката за спорт и рекреацију, спомен обележја и сл.</p> <p>Делатности дозвољене у оквиру мешовите намене не смеју угрожавати основну намену. Могуће је градити објекте и користити простор за делатности за које није прописана израда Процене утицаја на животну средину. Такође, када је према прописаној Процени утицаја на животну средину дата сагласност за одређену делатност, могуће је градити објекте и користити простор под условима дефинисаним проценом утицаја.</p> <p>Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе 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</p>

једну бочну линију грађевинске парцеле), слободностојећи (објект не додирује ни једну линију грађевинске парцеле).

У деловима насеља у којима се планира реконструкција постојећих објеката нови објекти се по правилу постављају на регулациону линију, а често на бочну међу парцеле. Објект се поставља на бочну међу парцеле када је у датој зони то преовлађујући начин организације изградње, сходно окружењу. У том случају је могуће предвидети отворе бочно према суседу, уз услове да су отвори постављени на висини од мин. 1,8m од коте пода.

Неопходно је решити одвођење атмосферске воде на сопственој парцели и према улици. Овај принцип организације је могуће применити на целом простору.

Приликом изградње на слободним површинама, објекти се постављају на регулациону линију или на грађевинску линију која може бити удаљена највише 5,00 m од регулационе линије, изузев код објеката са специфичном нестамбеном наменом где грађевинска линија може бити и на већој удаљености. Према бочној међи парцеле објекти се постављају на минимум 0,50m од међне линије.

Индекс заузетости за парцеле мешовите намене
За слободностојеће, двојне објекте и објекте у прекинутом и непрекинутом низу највећи индекс заузетости је 50%, а за угаоне парцеле 60%.

На постојећим грађевинским парцелама чији је индекс заузетости већи од дозвољеног дозвољена је реконструкција и пренамена постојећих објеката.

Дозвољена спратност и висина објекта
Максимална спратност планираних објеката је По + П + 2 + Пк.
Максимална висина слемена објекта је 15,00m.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели, простора за паркирање возила и ограда парцеле
Најмања дозвољена ширина колског прилаза грађевинској парцели је 2,50m. Паркирање возила за сопствене потребе обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине јавног пута.

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 ограде 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 живом зеленом оградом, која се сади у осовини међне линије грађевинске парцеле. Врата и капија на уличној оградни не могу се отварасти ван регулационе линије.

„... Линијски центри
Реализују се на појединачним парцелама, на основу Плана генералне регулације.
Не условљава се пословање на свакој парцели, али је пожељно стимулисати његов развој.
Линијски центри се планирају у три основне намене: породичном,

	мешовитом и вишепородичном становању. Уз услове који важе за основне намене (начин изградње, спратност, степен заузетости, намена) за линијски центар у породичном, мешовитом и вишепородичном становању препоручује се да приземље има ванстамбену намену, најмање у уличном делу објекта.
Општи услови и ограничења на локацији	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Кроз израду техничке документације применити услове и нормативе за пројектовање и грађење у складу са одредбама: <ul style="list-style-type: none"> - Закона о заштити пожара, - Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичком подручју, - Законом о ванредним ситуацијама, - 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 објекта. - 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.
Испуњеност услова за грађ. парцелу	Катастарска парцела број 7597 к.о. Врбас-град је формирана грађевинска парцела.

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

Постоје прикључци на јавну комуналну инфраструктуру : на нисконапонску електроенергетску мрежу, водоводну и канализациону мрежу, који се у целисти задржавају у постојећем стању и капацитетима.

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

- Копија плана и извод из катастра водова број 952-04-102-2781/2021 од 22.02.2021. године за катастарске парцеле број 7597 и 10929део 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.

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 7597 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-3911-LOC-1/2021 од 26.02.2021. 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
3. А р х и в и