



Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
Општина Врбас

ОПШТИНСКА УПРАВА

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

Број: ROP-VRB-7476-LOC-1/2021

Дана: 12.04.2021. 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, 28/2019 и 39/2020) 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 изградњу стамбеног објекта, спратности П+2 у Ул. Саве Ковачевића бр. 72, Врбас, на кат.парц. бр. 8027 к.о. Врбас-град, са прикључцима на јавну канализациону, водоводну, гасну и електроенергетску дистрибутивну мрежу на кат.парц. бр.10908део к.о. Врбас-град

I. Подаци о локацији

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о.	8027 к.о. Врбас-град
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о. на којој се налази прикључак на јавну мрежу	8027 и 10908део све у к.о. Врбас-град
Површина катастарске парцеле/укупна површина парцела	679,00 m²
Место градње	Врбас
Улица и кућни број	Ул. Саве Ковачевића бр. 72

II. Приложена документација

Идејно решење, које је израдило „Masterplan ARC“ д.о.о. из Новог Сада, одговорно лице пројектанта Бојан Грозданић, које се састоји од: свеска „0“ -главна свеска, број Е-2149 од марта 2021. године, главни пројектант Бојан Грозданић, дипл.инж.арх., лиценца број 300И15009 и ознака АП 02 и свеска „1“ -пројекат архитектуре, број Е-2149 од марта 2021. године, одговорни пројектант Бојан Грозданић, дипл.инж.арх., лиценца број 300И15009 и

ознака АП 02;

▪ 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);

▪ Доказ о измиреним трошковима 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 20/2015).

III. Подаци о планираном објекту/радовима

Објекат 1

Намена објекта	стамбени објекат за вишепородично становање
Тип објекта	слободностојећи
Категорија објекта који се прикључује, класификациони број и процентуална заступљеност	„Б“ зграда, 112221 - стамбене зграде са три и више станова 95%
Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП) и габарит објекта	594,33 m ² димензија (10,05x8,35)m + (13,05x8,75)m
Укупна нето површина објекта	503,34 m ²
Површина земљишта под објектом	198,11 m ²
Спратност	П+2
Спратна висина	3,00 m
Висина објекта: - слеме - венац - приземље - тротоар	+9,80 m +9,60 m ±0,00 m -0,70 m
Број функционалних јединица	7
Број паркинг места	7
Процент зелених површина	мин. 20%
Положај објекта у односу на РЛ, бочних и задње међне линије са суседом	од РЛ на 3,00m, од ближе међне линије на 0,50 m, од даље међне линије на 4,00m и од задње међне границе 24,02m
Индекс заузетости	29,16%
Индекс изграђености	0,87
Материјализација објекта	-темељи објекта -АБ темељна плоча, д=15cm која се ослања на систем темељних греда; -конструктивни систем објекта је скелетни укрућен са „платнима за укрућење“; -степениште -АБ ливено на лицу места; -спољашњи фасадни зидови изводе се од клима блокова, дебљине 20cm; преко спољних зидова иде слој термоизолационих плоча од камене вуне дебљине 10cm (демит фасада +бавалит и листеле опеке); -унутрашњи зидови пројектовани су од термоизолационих шупљих блокова, носећих зидова 25 cm дебљине и преградних 10cm;

	-међуспратна конструкција је предвиђена као пуна АБ плоча, дебљине 20 см -кровна конструкција је дрвена, -кров двоводан са нагибом кровних равни од 6°;
Да ли је објекат главни/други на кат.парц.	главни
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели	постојећи прилаз из ул. Саве Ковачевића на кат.парц. бр. 10908део к.о. Врбас-град, макс. ширине до 3,00m

Прикључци на комуналну инфраструктуру

Намена објекта	електроенергетски, гасни, канализациони и водоводни прикључак
Категорија објекта класификациони број и процентуална заступљеност	„Г“ -инжењерски објекти; 5%
Услови и начин прикључења на канализациону инфраструктуру	Прикључак предвидети ПВЦ канализационим цевима ДН 160, са минималним подужним падом од 1% према градској фекалној канализационој мрежи на шахт уличне канализације, а у складу са прибављеним условима од ЈКП „Комуналац“ Врбас у тачки V.
Услови и начин прикључења на водоводну инфраструктуру	Иза водоводног прикључка у водомерној шахти извести раздвајање цевовода за сваку стамбену јединицу посебно, као и за заједничку потрошњу, а у складу са прибављеним условима од ЈКП „Комуналац“ Врбас у тачки V.
Услови и начин прикључења на електроенергетску инфраструктуру	Прикључак извести у складу са прибављеним условима од имаоца јавних овлашћења „ЕПС дистрибуција“ д.о.о. у тачки V.
Услови и начин прикључења на гасну мрежу	Прикључак извести у складу са прибављеним условима од имаоца јавних овлашћења ЈП „Врбас-гас“ 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 број „37“
Претежна намена на парцели/парцелама	мешовита намена
Подаци о правилима уређења и грађења за зону/целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Правила грађења у зони мешовите намене <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</p>

	<p>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> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле <p>Приликом изградње на слободним површинама, објекти се постављају на регулациону линију или на грађевинску линију која може бити удаљена највише 5,00m 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Индекс заузетости за парцеле мешовите намене <p>За слободностојеће, двојне објекте и објекте у прекинутом и непрекинутом низу највећи индекс заузетости је 50%, а за угаоне парцеле 60%.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Дозвољена спратност и висина објекта <p>Максимална спратност планираних објеката је По+П+2+Пк. Максимална висина слемена објекта је 15,00m.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Услови и начин обезбеђивања приступа парцели, простора за паркирање возила и ограда парцеле <p>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.</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 оградају. 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 отворити ван регулационе линије...</p>
<p>Општи услови и ограничења на локацији</p>	<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 условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова, - 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 и 22/2015), - Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама и

	<p>други посебни закони који ближе регулишу изградњу објеката.</p> <p>- 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.</p>
Испуњеност услова за грађ. парцелу	Катастарска парцела број 8027 к.о. Врбас-град је формирана грађевинска парцела.

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

- Технички услови за пројектовање и изградњу електроенергетског прикључка за вишепородични стамбени објекат у ул. Саве Ковачевића бр. 72, Врбас, на кат.парц. бр. 8027 и 10908део све у к.о. Врбас-град, број 8А.1.1.0.-Д. 07.08.-98526-21 од 01.04.2021. године, издати од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, ул. Апатински пут бб, Сомбор. Напомена: Уз пријаву радова приложити Уговор о пружању услуга за прикључење.

Износ накнаде за прикључење: **938.847,56 динара без ПДВ-а**

Износ накнаде стварних трошкова израде услова: **11.230,80 динара**

- Технички услови за укрштање постојећег електроенергетског вода са планираним водоводним канализационим и гасним прикључком за вишепородични стамбени објекат у ул. Саве Ковачевића бр. 72 у Врбасу, на кат.парц. бр. 8027 и 10908део све у к.о. Врбас-град, број 8А.1.1.0.-Д.07.08.-98308-21 од 26.03.2021. године, издати од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, ул. Апатински пут бб, Сомбор.

Износ накнаде стварних трошкова израде услова: **5.048,00 динара**

- Технички услови за пројектовање, изградњу прикључка на водоводну и канализациону мрежу и укрштање са водоводном мрежом, приликом изградње прикључка на канализациону мрежу, за вишепородични стамбени објекат у ул. Саве Ковачевића бр. 72, Врбас, на кат.парц. бр. 8027 и 10908део све у к.о. Врбас-град, број 02-4301 од 06.04.2021. године, издати од стране ЈКП „Комуналац Врбас“, ул. Саве Ковачевића бр. 87.

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

Износ накнаде за прикључење на канализациону мрежу: **7.838,00 динара**

Износ накнаде стварних трошкова израде услова: **3.264,00 динара**

- Технички услови за пројектовање и изградњу гасног прикључка и укрштање са гасном постојећом мрежом приликом изградње прикључка на канализациону мрежу за вишепородични стамбени објекат у ул. . Саве Ковачевића бр. 72 у Врбасу, на кат.парц. бр. 8027 и 10908део све у к.о. Врбас-град, дати су у условима број: ДВ 02-422-1/2021 од 26.03.2021.године, издати од стране ЈП “Врбас-гас“, ул. Козарачка бр. 3, Врбас.

Износ накнаде стварних трошкова израде услова: -

Напомене:

-Ако након издавања локацијских услова неки од ималаца јавних овлашћења измени услове који су саставни део издатих локацијских услова, одговоран је за штету коју је инвеститор претрпео услед предузимања активности на основу првобитно издатих локацијских услова.

-Неопходно је прибавити одобрење за извођење грађевинских радова на објектима који изискују раскопавање коловоза и тротоара, при заузимању јавних површина које захтева забрану кретања возила и пешака и паркирања возила, и сл. у складу са чланом б., а у вези са чланом 5. став 3. Одлуке о мањим монтажним и другим објектима привременог карактера на територији општине Врбас („Сл. лист општине Врбас“, бр. 7/2019), након издавања потврде о пријави радова.

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

▪ Копија плана и извод из катастра водова број 952-04-102-5191/2021 од 24.03.2021. године за катастарске парцеле број 8027 и 10908део к.о. Врбас-град, издате од стране РГЗ - СКН Врбас из Врбаса.

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

VII. Подаци о постојећем објекту на парцели који се уклања/ју пре грађења

Категорија објекта, класификациони број објекта и учешће у укупној површини објекта	„А“ зграда, 111011 -стамбена зграда са једним станом 100%
Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) и габарит објекта	зграда 1: 188,00m ² , дим. (14,18x9,88)m + (5,99x7,70)m зграда 2: 98,00m ² , дим. (9,00x9,20)m+(2,09x7,15)m
Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП)	286,00 m ²
Површина земљишта под објектом	286,00 m ²
Спратност	П+0

Напомена: Доказ о уклањању објекта доставити овом органу, најкасније, уз пријаву завршетка израде темеља.

VIII. Посебни услови у погледу заштите животне средине

▪ За извођење радова 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.

IX. Фазе изградње

Не предвиђа се фазна изградња.

X. Саставни део локацијских услова чине: идејно решење из тачке II. и услови за пројектовање и прикључење прибављени од имаоца јавних овлашћења из тачке V. ових локацијских услова.

XI. 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. Пројекат за грађевинску дозволу треба да садржи и прикључке на хидротехничку и електроенергетску комуналну мрежу. На основу ове техничке документације, **исходовати решење о грађевинској дозволи од надлежног органа.**

На основу правила грађења садржаних у условима за прикључење објекта на јавну гасоводну мрежу, дистрибутер гаса издаје решење о одобрењу за прикључење објекта на дистрибутивни систем у коме су дефинисани технички услови и трошкови прикључења. Након издавања решења о одобрењу за прикључење објекта на дистрибутивни систем, приступа се изради идејног пројекта за изградњу гасног прикључка и унутрашње гасне инсталације, а које мора бити у сагласности са истим. На основу ове техничке документације, **исходовати решење о одобрењу извођења радова од надлежног органа.**

Локацијски услови **важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе** издате у складу са овим условима, за катастарску парцелу број 8027 к.о. Врбас-град.

Подносилац захтева може поднети захтев за измену једног или више услова за пројектовање, односно прикључење објекта 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.

XII. На издате локацијске услове број ROP-VRB-7476-LOC-1/2021 од 12.04.2021. 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:
 - „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд
огранак „Електродистрибуција Сомбор“
 - ЈКП „Комуналац Врбас“
 - ЈП “Врбас-гас“ Врбас
3. А р х и в и