



Република Србија  
Аутономна покрајина Војводина  
Општина Врбас

## ОПШТИНСКА УПРАВА

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

Број: ROP-VRB-32466-LOC-3/2021

Дана: 05.04.2021. године

ВРБАС, Ул. Маршала Тита бр. 89

Општинска управа општине Врбас - Одељење за урбанизам, стамбене послове, заштиту животне средине и енергетски менаџмент, поступајући по [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) Урбанистичког пројекта за урбанистичко архитектонску разраду к.п. бр. 7983/2 к.о. Врбас-град, бр. ТД-38-08/20 и Плана детаљне регулације блока „44“ у Врбасу („Службени лист Општине Врбас“ бр. 06/07 и 2/11), 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 постојећег пословног објекта (зграда бр.1.) са променом намене у два пословна простора - трговина, пренамена дела пословног објекта у стамбени простор (седам стамбених јединица) и доградња (надградња) стамбеног простора (три стамбене јединице), спратности П+2, на катастарској парцели број 6332, 6334/3 и 10895, све к.о Врбас-град, у Улици Маршала Тита бр. 105, у блоку 44, у Врбасу

### I. Подаци о локацији

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о.	6332, 6334/3 к.о. Врбас-град
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о. на којој се налази прикључак на јавну мрежу	10895 део к.о. Врбас-град
Површина катастарске парцеле/укупна површина парцела	1.030,00m <sup>2</sup>
Место градње	Врбас
Улица и кућни број	Ул. Маршала Тита бр. 105, Врбас

### II. Приложена документација

- Идејно решење, које је израдио Пројектни биро „ELING PLAN“ ДОО, Сремска Каменица,

Улица Војводе Путника бр.77, одговорно лице пројектанта Саша Радојичић, које се састоји од: свеска „0“ - главна свеска, број ИДР-015-0/2021 од фебруара 2021. године, главни пројектант Дејана Радишић Пешић, дипл.инж.арх., лиценца број 300 F183 07 и свеска „1“ - пројекат архитектуре, број ИДР-015-1/2021 од фебруара 2021. године, одговорни пројектант, Дејана Радишић Пешић, дипл.инж.арх., лиценца број 300 F183 07;

- 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 30.000,00 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/радovima

Намена објекта	<b>вишепородично становање и пословање</b>
Тип објекта	<b>слободностојећи</b>
Категорија објекта који се прикључује, класификациони број и процентуална заступљеност	<b>„Б“ зграда, 112221- стамбене зграде са три и више стан. 64% 122011- пословање-трговина 35%</b>
Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП) и габарит објекта	<b>1.050,05 m<sup>2</sup> габ. димензија (34,98m x 10,80m) степенишни простор (3,17m x 13,41m) + рампа (2,0m x 7,21m)</b>
Укупна нето површина објекта	<b>833,49 m<sup>2</sup></b>
Површина земљишта под објектом	<b>365,04 m<sup>2</sup></b>
Спратност	<b>П+2</b>
Спратна висина	<b>2,75 m до 3,75 m</b>
Висина објекта: - слеме - венац - кота пода приземља	<b>12.26 m 10.14 m 0.20 m (0.90 m)</b>
Број функционалних јединица	<b>Два пословна простора и десет станова (12)</b>
Број паркинг места	<b>4 гаражна и 12 паркинг места</b>
Процент зелених површина	<b>13,1% затечено стање</b>
Положај објекта у односу на РЛ, бочних и задње међне линије са суседом	<b>од РЛ на 1,83m, од ближе међне линије на 1,05 m, од даље међне линије на 9,5 m и од задње међне границе 23,35m</b>
Индекс заузетости	<b>48,0 %</b>
Индекс изграђености	<b>1,50</b>

Материјализација објекта	- Конструктивни зидови- опека и АБ стубови испуна „ytong” блок, дебљине 25cm Постојећи фасадни зидови облажу се термоизолацијом „мултипор“ или каменом минералном вуном, дебљине 10 cm, систем фасаде „демит“ унутрашњи преградни зидови између станова су од „ytong” блока дебљине 25cm унутрашњи преградни зидови унутар станова су од „ytong” блока дебљине 12cm кров је двоводан, са нагибом кровних равни 15 °, кровни покривач-таласаста лим Међуспратна конструкција-пуна плоча и авраменко таваница Столарија-ПВЦ
Да ли је објекат главни/други на кат.парц.	главни
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели	Постојећи прилаз из ул. Маршала Тита, на кат. парц. бр. 10895 к.о. Врбас-град

#### Прикључци на комуналну инфраструктуру

Намена објекта	Електроенергетски, канализациони и водоводни прикључак на комуналну инфраструктуру
Категорија објекта класификациони број и процентуална заступљеност	„Г“ инжењерски објекат; 1%
Услови и начин прикључења на канализациону инфраструктуру	Прикључак предвидети ПВЦ канализационим цевима мин. профил 150mm/тах 200, са минималним подужним падом од 1% према градској фекалној канализационој мрежи на шахт уличне канализације у складу са прибављеним условима од ЈКП „Комуналац Врбас“ из Врбаса у тачки V.
Услови и начин прикључења на водоводну инфраструктуру	Постојећи прикључак - У водомерној шахти урадити раздвајање цевовода за сваку стамбену и пословну јединицу посебно и за заједничку потрошњу. објекат прикључити преко постојећег прикључка уколико одговара (прикључни вод треба да је пројектованог пречника, од ПЕ (окитен) водоводних цеви, за називни притисак од 10 bar, положен на дубини минимум 1,0 m од површине терена у супротном је потребно извести нови прикључак, а за постојећи прикључак поднети захтев за блиндирање и у складу са прибављеним условима од ЈКП „Комуналац Врбас“ из Врбаса у тачки V.

Услови и начин прикључења на електроенергетску инфраструктуру	<b>Постојећи вод трајно демонтирати. У ОММ поставити 13 нових трофазних двотарифних бројила и једну нову директну мерну групу. Прикључак извести у складу са прибављеним условима од имаоца јавних овлашћења у тачки V.</b>
---	---

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

Назив просторног, односно, урбанистичког плана	<b>План детаљне регулације блока „44“ у Врбасу („Службени лист Општине Врбас“ бр. 06/07 и 2/11)</b>
Врста земљишта	<b>остало грађевинско земљиште</b>
Просторна целина/зона	<b>Блок бр. „44“</b>
Претежна намена на парцели/парцелама	<b>Стамбено – пословна</b>
<b>Подаци о правилима уређења и грађења за зону/целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа</b>	<p><b>Надградња нових етажа</b>  <b>Надоградња се односи на објекте за које постоји могућност, потреба и интерес за промену кровног покривача, кровне конструкције и/или изградњу нове површине за становање и/или пословање. У зависности од облика највише етаже и врсте крова планирани су типови надоградње:</b></p> <p>Тип 1: Објекти са повученом највишом етажом могу се надоградити- доградњом последње етаже до пуног габарита над којим се надограђује пуна етажа са плитким косим кровом у нагибу према дворишту. Целокупну висину надограђеног фасадног зида са уличне стране повући, у односу на раван постојеће фасаде, или обрадити контрастном бојом или материјалом у односу на фасаду постојећег објекта.</p> <p>Тип 2: Објекти са плитким косим кровом без тавана и објекти са равним кровом могу се надоградити једном пуном етажом са плитким косим кровом или реконструкцијом постојећег проходног крова са излазом на кров. Плитки коси кров дефинисати у сваком појединачном случају коначним урбанистичко-техничким условима на основу прихваћеног решења дефинисаног према претходним урбанистичко-техничким условима.</p> <p>Тип 3: Објекти са плитким косим кровом без тавана и објекти са равним кровом могу се надоградити једном поткровном етажом, поткровљем. Кровну конструкцију нагиба 30° поставити на надзидак максималне висине 1,60 м. Уколико постоје задовољавајући технички услови поткровна етажа може се формирати као двоетажна (дуплекс). Не дозвољава се формирање више од једне независне етаже у поткровљу, и вертикалних кровних прозора „баца“.</p> <p>Тип 4: Објекти са плитким косим кровом без тавана и објекти са равним кровом могу се надоградити једном поткровном етажом, мансардом. Конструкцију постављену над последњом стамбеном етажом извести у облику мансардног крова. Не дозвољава се формирање више од једне независне <u>етаже</u> у поткровљу, и вертикалних кровних прозора „баца“.</p>

	<p>За урбанистичке целине СПТ3, СПТ4, и СПТ5 дозвољена је доградња, надградња и измена геометрије постојећег крова ради формирања поткровља на постојећим објектима, али се препоручује изградња новог објекта по урбанистичким параметрима за одређењу зону, по правилима за изградњу нових објеката. На постојећим објектима могућа је пренамена и адаптација објекта у оквиру постојећих габарита.</p> <p>Висина надзетка за поткровне етаже: Максимум 1,60 м  Тип крова: Кос кров са нагибом кровних равни према улици  Тавански простор: тавански простор се може користити као корисни стамбени простор, без надзетка.</p> <p>Паркирање: - По стандарду: - за стамбени део - 1 стан/ 1 ПМ 70 м<sup>2</sup> БРГП/ 1 ПМ  Приступ парцели:  За парцеле које немају слободан излаз на саобраћајну површину обавезано је оставити колски прилаз минималне ширине 2,50 м.  За објекте у низу препоручује се ајнфорт пролаз.  Ограђивање парцеле: Дозвољено је ограђивање транспарентном оградом до максималне висине 1,60 м, са максималном висином зиданог парапета до 0,50 м или заштитном живом оградом до максималне висине 1,60 м, за зоне СПТ3, 4, 5</p>
<p><b>Општи услови и ограничења на локацији</b></p>	<p><b>▪Кроз израду техничке документације применити услове и нормативе за пројектовање и грађење у складу са одредбама:</b></p> <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 условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова,</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),</li> <li>- Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама и други посебни закони који ближе регулишу изградњу објеката.</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>	Неопходно је извршити препарцелацију /спајање катастарских парцела / број 6332 и 6334/3 к.о. Врбас-град, до исходавања употребне дозволе.
--	---

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

▪ Технички услови за могућност повећања потрошње воде и одвођење отпадних вода приликом реконструкције постојећег пословног објекта са променом намене у два пословна простора - трговине, пренамена дела пословног објекта у стамбени простор и надградњу стамбеног простора /десет стамбених јединица/, спратности П+2, на катастарској парцели број 6332 и 6334/3, све к.о Врбас-град, у Улици Маршала Тита бр. 105, у блоку 44, у Врбасу, дати су у условима број: 02-4225 од 02.04.2021. године, издати од стране ЈКП „Комуналац“ Врбас.

Износ накнаде стварних трошкова израде услова: **4.260,00 динара**.

▪ Технички услови за прикључење на електроенергетску мрежу, тј. повећање капацитета приликом реконструкције постојећег пословног објекта са променом намене, пословног простора у стамбени простор и надградњу стамбеног простора П+2 на катастарској парцели број 6332 и 6334/3 к.о. Врбас-град, у улици Маршала Тита број 105, у Врбасу, у блоку 44, у Врбасу: 8А.1.1.0.-Д.07.08.-89896-21 од 24.03. 2021. године; Електропривреда Србије, ЕПС Дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Сомбор.

Износ накнаде за прикључење: **661.021,40 динара** без ПДВ-а

Износ накнаде стварних трошкова израде услова: **16.772,40 динара**

#### 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 952-04-102-4464/2021 од 16.03.2021. године за катастарску парцелу број 6332, 6334/3 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

-

#### 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.

Локацијски услови **важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе** издате у складу са овим условима, за катастарске парцеле број 6332, 6334/3 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-32466-LOC-3/2021 од 05.04.2021. 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 информациона 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:
  - „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд,
  - огранак „Електродистрибуција Сомбор“
  - ЈКП „Комуналац“, Врбас
  - А р х и в и