



Република Србија  
Аутономна покрајина Војводина  
Општина Врбас

**ОПШТИНСКА УПРАВА**

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

Број: РОР-VRB-11694-LOC-1/2021

Дана: 19.05.2021. 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], 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 План генералне регулације насеља Змајево („Сл. лист општине Врбас“, број 17/2009 и 20/2012), 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+Пк, у улици Лењинова, број 128 у Змајеву  
на к.п. 348 к.о. Змајево, са прикључком на гасоводну мрежу  
на кп.бр. 2260 део к.о. Змајево**

**I. Подаци о локацији**

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о.	<b>348 к.о. Змајево</b>
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о. на којој се налази прикључак на јавну мрежу	<b>2260 део к.о. Змајево</b>
Површина катастарске парцеле/укупна површина парцела	<b>522,00 m<sup>2</sup></b>
Место градње	<b>Змајево</b>
Улица и кућни број	<b>Лењинова, број 128</b>

**II. Приложена документација**

- Идејно решење израђено од стране Љубомира Сталевић ПР Пројектни биро „СТУДИО 1924 из Врбаса ул. Народног фронта бр. 68, одговорно лице Љубомир Сталевић, које се састоји од: свеска „0“ - главна свеска, број Е-ИДР-05 /2021 од априла 2021. године, главни пројектант Зоран Илић, дипл.инж. арх., лиценца број 300 8911 04 и свеска „1“ - пројекат архитектуре, број Е-ИДР-05 /2021 од априла 2021. године, главни пројектант Зоран Илић, дипл.инж. арх., лиценца број 300 8911 04;

- 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 10.000,00 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	породично становање
Категорија објекта који се прикључује, класификациони број и процентуална заступљеност	<b>А зграда, 111011 -стамбена зграда са једним станом 99%</b>
Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП) и габарит објекта	<b>240,95m<sup>2</sup> габаритне димензије (8,55m x 12,00m) x ( 5,70m x 5,50 m)</b>
Укупна нето површина објекта	<b>191,19 m<sup>2</sup></b>
Површина земљишта под објектом	<b>136,28m<sup>2</sup></b>
Спратност	<b>П+Пк</b>
Спратна висина	<b>2,80m</b>
Висина објекта: - слеме - Венац - кота пода приземља	<b>7,62m (6,15m) 4,85m 0,35 m</b>
Број функционалних јединица	<b>1</b>
Број паркинг места на сопственој кат.парц.	<b>1</b>
Процент зелених површина	<b>мин. 30%</b>
Положај објекта у односу на РЛ, бочних и задње међне линије са суседом	<b>од РЛ на 0,00m - (0,15m) од ближег суседа на 0,50m – (1,00m), од даљег суседа на 6,84m (9,96m) и од задње међне границе 13,77m</b>
Индекс заузетости	<b>26,10%</b>
Индекс изграђености	<b>0,46</b>

Материјализација објекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>- објекат је темељен на бетонским тракастим темељима;</li> <li>- конструктивни систем је пројектован као масиван .</li> <li>Спољни зидови су од термо блокова, d=30cm и термоизолација 5 cm од стиропора</li> <li>- унутрашњи преградни зидови пројектовани су од термо блока, дебљине 25cm и 10cm,</li> <li>- међуспратна конструкција је предвиђена као „ферт“ таваница са испунама</li> <li>- кровна конструкција је дрвена, двоводна са нагибом кровних равни од 30°;</li> <li>- кровни покривач је лим у облику црепа;</li> <li>- фасада се облаже фасадним стиропором малтерише и боји фасадном бојом</li> </ul>
Да ли је објекат главни/други на кат.парц.	главни
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели	Постојећи прикључак из улице Лењинове, на катастарској парцели 2260 к.о. Змајево у ширини до 3,0m
Услови и начин прикључења на канализациону инфраструктуру	Постојећи прикључак на водонепропусну септичку јаму
Услови и начин прикључења на водоводну инфраструктуру	Постојећи прикључак
Услови и начин прикључења на електроенергетску инфраструктуру	Постојећи прикључак

#### Прикључци на комуналну инфраструктуру

Намена објекта	гасни прикључак на дистрибутивну мрежу
Категорија објекта класификациони број и процентуална заступљеност	„Г“ инжењерски објекат; 1%
Услови и начин прикључења на гасну дистрибутивну мрежу	Прикључак извести у складу са 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 насеља Змајево („Сл. лист општине Врбас“, број 17/2009 и 20/2012)
Врста земљишта	остало грађевинско земљиште и део јавног
Просторна целина/зона	блок бр. „12“
Претежна намена на парцели/парцелама	становање малих густина
<b>Подаци о правилима уређења и грађења за зону/целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског</b>	<p>Општи услови за изградњу објеката:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Максимална удаљеност грађевинске од регулационе линије (ако се објекат не налази на регулационој линији) је 5,0 m.</li> <li>- Минимална удаљеност објекта од бочне границе парцеле даљег суседа је 0,50 m, а према ближем суседу 3,0 m (односно 4,0 m за пољопривредна домаћинства).</li> <li>- Максималан степен заузетости за стамбени део је 40% (50% за угаоне парцеле).</li> <li>- Дозвољена спратност објеката је П+1.</li> </ul> <p>Посебни услови за изградњу других објеката</p>

<p><b>документа</b></p>	<p>на истој грађевинској парцели:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Други објекат на парцели може бити пратећи или помоћни објекат за потребе становања пољопривредног типа, и то: надстрешница, летња кухиња, гаража, оставе, бунар, септичка јама, цистерне за воду, пушница, сушница, кош, амбар, и сл.</li> <li>- Максималан степен заузетости за економски део грађевинске парцеле је 70%.</li> <li>- Дозвољена спратност објеката је П+0.</li> <li>- Паркирање моторних возила и пољопривредне механизације за сопствене потребе мора се обезбедити на грађевинској парцели. Најмања дозвољена ширина колског прилаза грађевинској парцели је 2,5 m.</li> <li>- Ограђивање парцеле:</li> </ul> <p>Ограде према регулационој линији се могу ограђивати зиданом оградом до висине 0,90 m или транспарентном оградом до висине од 1,4 m. Врата и капија на уличној огради се не могу отворити ван регулационе линије.</p> <p>Грађевинске парцеле према бочном и задњем суседу могу се ограђивати транспарентном жичаном или дрвеном оградом до висине од 1,8 m. Могу се ограђивати и живом зеленом оградом која се сади у осовини међне линије грађевинске парцеле.</p> <p>Зидане и друге врсте ограда постављају се на међну и регулациону линију, тако да ограда, стубови оgrade и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.</p> <p>Архитектонске условљености:</p> <p>Условљен је кос кров.</p> <p>Основ за изградњу је овај план.</p> <p>Основ за реконструкцију и доградњу је овај план уз поштовање свих прописаних максималних урбанистичких параметара.</p>
<p><b>Општи услови и ограничења на локацији</b></p>	<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>- 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>
<p><b>Испуњеност услова за грађ.парцелу</b></p>	<p>Катастарска парцела број 348 к.о. Змајево је формирана грађевинска парцела.</p>

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

Технички услови за пројектовање и изградњу гасног прикључка на катастарској парцели бр. 2260 к.о. Змајево, која се налази у ул. Лењинова, у Змајеву, дати су услови број: 05-02-1/21-633 израђени 10.05.2021. године, издати од стране ЈП „Србијас“ Нови Сад

Износ стварних трошкова израде услова за пројектовање и прикључење износе: 3.495,62 динара, без ПДВ-а.

Није потребно прибављање осталих услова од имаоца јавних овлашћења јер постојећи прикључци задовољавају потребе новог објекта.

Како канализациона мрежа није изграђена одвођење отпадних вода обезбеђује се путем септичке јаме. Септичка јама мора бити изграђена од водонепропусног материјала у складу са хигијенско-техничким прописима, тако да се отпадне воде не изливају око ње.

Бетонске водонепропусне септичке јаме / као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу/ треба лоцирати на парцели, удаљене минимално 5,00 m од свих објеката и границе парцеле.

Као септичка јама не може се користити копани бунар.

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

Копија плана и потврда да није устројен катастар подземних водова за катастарске парцеле број. 348 и 2260 део к.о. Змајево, број 952-04-102-21761/2020 од 21.12.2020. године издате од стране РГЗ -СКН Врбас из Врбаса.

Износ трошкова за тражене и издате податке: **1.080,00 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%
Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП) и габарит објекта	Стамбени објекат бр. 1 површине 98,00 m <sup>2</sup> Помоћни објекат бр. 2 површине 14,00m <sup>2</sup>
Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП)	112,00 m <sup>2</sup>
Површина земљишта под објектима	112,00 m <sup>2</sup>
Спратност	Стамбени објекат бр. 1 П+0 Помоћни објекат бр. 2 П+0
Да ли постоји пројекат рушења	као саставни део пројекта за грађевинску дозволу

**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.

Локацијски услови **важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе** издате у складу са овим условима, за катастарску парцелу број 348 к.о. Змајево.

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-11694-LOC-1/2021 од 19.05.2021. 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.

ОВЛАШЋЕЊУ НАЧЕЛНИКА  
РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА  
Смиљана Томашевић

Доставити:

1. Подносиоцу захтева
2. Имаоцима јавних овлашћења:  
ЈП „Србијагас“ Нови Сад
3. А р х и в и