



Република Србија  
Аутономна покрајина Војводина  
Општина Врбас

**ОПШТИНСКА УПРАВА**

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

Број: РОР-VRB-13557-LOC-1/2021

Дана: 13.05.2021. 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 за издавање локацијских услова, подносиоца захтева

■■■■, које по овлашћењу заступа Душан Кесић, дипл.инж.грађ. из Куле, 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 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 доградњу, надградњу и реконструкцију стамбено-пословног објекта (зграда бр. 1) у улици Ивана Милутиновића бр. 112, Змајево, на кат.парц. бр. 2001 к.о. Змајево**

**I. Подаци о локацији**

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о.	<b>2001 к.о. Змајево</b>
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о. на којој се налази прикључак на јавну мрежу	<b>2001 и 2276део све у к.о. Змајево</b>
Површина катастарске парцеле/укупна површина парцела	<b>512,00 m<sup>2</sup></b>
Место градње	<b>Змајево</b>
Улица и кућни број	<b>ул. Ивана Милутиновића бр. 112</b>

**II. Приложена документација**

▪ Идејно решење, које је израдила пројектна кућа „Круг“ д.о.о. из Куле, ул. XIV дивизије бр. 83, одговорно лице пројектаната Золтан Лиценбергер, директор, које се састоји од: свеска „0“ - главна свеска, број Е-049/21-ИДР-ГС од април 2021. године, главни пројектант Дико Лазић, дипл.инж.арх., лиценца број 300257903 и свеска „1“ -пројекат архитектуре, број Е-049/21-ИДР-АРХ од април 2021. године, одговорни пројектант Дико Лазић, дипл.инж.арх., лиценца број 300257903;

▪ 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	стамбено-пословни објекат
Врста радова	доградња, надградња и реконструкција
Категорија објекта који се прикључује, класификациони број и процентуална заступљеност	„А“ зграда (део), 111011 -издвојене куће за становање површине до 400m <sup>2</sup> , 71,87% „Б“ зграда (део), 123001 -зграде са продавницама, 28,13%
Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП) и габарит објекта	∑објекта= 228,98m <sup>2</sup> ; ∑радова= 185,62 m <sup>2</sup> ; доградња: габаритних димензија 8,00x7,20m; стамбени део 57,60m <sup>2</sup> надградња: габаритних димензија (8,30x8,42)m + (8,00x7,20)m + (4,23x1,40)m + (1,36x4,21)m; стамбени део 57,60m <sup>2</sup> ; пословни део 70,42m <sup>2</sup>
Укупна нето површина објекта	∑објекта= 200,31m <sup>2</sup> ; стамбени део 143,97m <sup>2</sup> ; пословни део 56,34m <sup>2</sup> ∑радова=145,44 m <sup>2</sup> ; доградња: стамбени део 43,68m <sup>2</sup> ; надградња: стамбени део 45,42m <sup>2</sup> ; пословни део 56,34m <sup>2</sup>
Површина земљишта под објектом	∑објекта= 138,81m <sup>2</sup>
Спратност	П+Пк
Спратна висина	приземље 2,38m (постојеће)/2,80m поткровље 1,50m - 2,60m
Висина објекта: - слеме - венац - кота поткровља - кота приземља - кота терена	+6,84m/+7,36m +4,19m/+4,86m +2,90m/+3,56m +0,25m/+0,51m ±0,00m
Број функционалних јединица	2
Број паркинг места на кат.парц.	2
Процент зелених површина	мин. 30%
Положај објекта у односу на РЛ, бочних и задње међне линије са суседом	доградња: од РЛ на 13,40m, од ближе међне линије на 0,60m, од даље међне линије на 4,80m и од задње међне линије мин. 16,40m; надградња: од РЛ на 4,60m (постојеће), од ближе међне линије на 0,30m (постојеће), од даље међне линије на 4,60m и од задње међне линије мин. 16,40m
Индекс заузетости	27,11%
Индекс изграђености	0,45

Материјализација објекта	<p>Постојећу носиву конструкцију објекта чине зидови од гитер блока зиданог у продужном малтеру. Фасадни зидови су дебљине 25cm док су унутрашњи носећи зидови дебљине 19cm. Међуспратна коснструкција изнад приземља изведена је као полумонтажна „ферт“ таваница, направљена од носећих готових гредица, испуне од гитер блока и аб плоче ливене на лицу места. Кровна конструкција је дрвена, двоводна система просте кровне конструкције. Као кровни покривач постављен фалцовани цреп. Темелји су, изведени као тракасти темелји од набијеног бетона.</p> <p>Надградња објекта као и доградња врши се такође гитер блоком који се зида у продужном цементном малтеру. Зидови се у нивоу подне плоче, међуспратне коснструкције као и на својим завршетцима укрућују хоризонталним аб серклажима. Међуспратна коснструкција изнад приземља изводи се као полумонтажна „ферт“ таваница, направљена од носећих готових гредица, испуне од гитер блока и аб плоче ливене на лицу места. Кровна конструкција је дрвена, двоводна система просте кровне конструкције. Као кровни покривач поставља се фалцовани цреп. Сви фасадни зидови се облажу графитним стиропором дебљине 10cm, са завршним акрилним фасадним премазом.</p>
Да ли је објекат главни/други на кат.парц.	главни
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели	Постојећи колски прилаз из улице Ивана Милутиновића, на к.п. бр. 2276 к.о. Змајево.
Услови и начин прикључења на водоводну инфраструктуру	Постојећи прикључак.
Услови и начин прикључења на канализациону инфраструктуру	Постојећа септичка јама задовољава потребе новог објекта, иста се задржава.
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 насеља Змајево („Сл. лист општине Врбас“ 17/2009 и 20/2012)
Врста земљишта	остало грађевинско земљиште
Просторна целина/зона	блок број „40“
Претежна намена на парцели	породично становање малих густина

<p><b>Подаци о правилима уређења и грађења за зону/целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа</b></p>	<p><b>Општи услови за изградњу објеката:</b></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 даље од 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><b>Посебни услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-За пољопривредна домаћинства препоручује се образовање економског дворишта на истој грађевинској парцели које се мора организовати у дубини грађевинске парцеле. Економски објекти јесу објекти за гајење животиња за сопствене потребе, пратећи објекти за гајење домаћих животиња, објекти за складиштење сточне хране, објекти за складиштење пољопривредних производа и други слични објекти на пољопривредном газдинству.</li> <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>-Минимално растојање објекта сточне стаје од стамбеног објекта (који се налази на истој или суседној парцели) је 15 m.</li> <li>-Минимално растојање ђубришта и пољског клозета од стамбеног објекта, бунара и сл. (који се налазе на истој или суседној парцели) је 20 m.</li> </ul> <p><u>Паркирање</u> 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.</p> <p><u>Ограђивање парцеле:</u></p> <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 оградни 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><u>Архитектонске условљености:</u></p> <p>Условљен је кос кров.</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>-Закон о заштити пожара,</li> <li>-Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката</li> </ul> </li> </ul>

	<p>високоградње у сеизмичком подручју,          -Законом о ванредним ситуацијама,          -и други посебни закони који ближе регулишу изградњу објеката.</p> <ul style="list-style-type: none"> <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.</li> </ul>
<b>Испуњеност услова за грађ. парцелу</b>	Катастарска парцела број 2001 к.о. Змајево је формирана грађевинска парцела.

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

- На објекту су изведене све инсталације. Прикључци на јавну комуналну инфраструктуру су постојећи и то: на нисконапонску електроенергетску и водоводну мрежу, и које се у целости задржавају у постојећем стању и капацитетима.

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

- Копија плана број 952-04-102-8857/2021 од 12.05.2021. године за катастарску парцелу број 2001 к.о. Змајево, издате од стране РГЗ - СКН Врбас из Врбаса.  
 Износ трошкова за тражене и издате податке: **1.080,00 динара**

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

- За доградњу/извођење радова на предметном објекту 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 2001 к.о. Змајево.

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-13557-LOC-1/2021 од 13.05.2021. 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.

ПО ОВЛАШЋЕЊУ НАЧЕЛНИКА  
РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА  
Смиљана Томашевић

Доставити:

1. Подносиоцу захтева
2. А р х и в и