



Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
Општина Врбас

ОПШТИНСКА УПРАВА

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

Број: ROP-VRB-12368-LOC-1/2021

Дана: 11.06.2021. 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], које по овлашћењу заступа [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, 9/2020 и 52/2021), 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 детаљне регулације блока бр. „27“ и „36“ у Врбасу („Сл. лист општине Врбас“, број 18/2008 и 30/2020 и 08/2021), на основу овлашћења из решења начелника Општинске управе општине Врбас број 112-404/2021/03 од 25.05.2021. године, службеник за послове урбанизма и грађевинства доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+3 у Ул. Саве Ковачевића бр. 43, Врбас, на кат. парц. бр. 6084 к.о. Врбас-град, са прикључцима на јавну канализациону, водоводну, гасну и електроенергетску дистрибутивну мрежу на кат.парц. бр. 10908 део к.о. Врбас-град

I. Подаци о локацији

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о.	6084 к.о. Врбас-град
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о. на којој се налази прикључак на јавну мрежу	6084 и 10908 део све у к.о. Врбас-град
Површина катастарске парцеле/укупна површина парцела	1.547,00 m²
Место градње	Врбас
Улица и кућни број	Ул. Саве Ковачевића бр. 43

II. Приложена документација

▪ Идејно решење, које је израдио пројектни биро „URBAN PLANNING“ ДОО из Апатина, ул. Рада Кончара бр. 34, одговорно лице пројектанта Војо Пејић, које се састоји од: свеска „0“ -главна свеска, број 17-0/21 од априла 2021. године, главни пројектант Снежана Радмановић-Пејић, дипл.инж.арх., лиценца број 300 В922 05 и свеска „1“ -пројекат архитектуре, број 17-1/21 од

априла 2021. године, одговорни пројектант Снежана Радмановић-Пејић, дипл.инж.арх., лиценца број 300 В922 05;

▪ 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 30.000,00 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	У низу
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	1.997,86 m² max. габаритних димензија (28,86m x 14,57m) + (9,11m x 8,05)
Укупна нето површина објекта	1.624,00 m²
Површина земљишта под објектом	472,81 m²
Спратност	П+3
Спратна висина	2,65m ; (3,74m)
Висина објекта: - слеме - венац - приземље - тротоар	+18.44 m +13.90 m + 0,90 m ± 0,00 m
Број функционалних јединица	22
Број паркинг места	22
Процент зелених површина	30%
Положај објекта у односу на РЛ, бочних и задње међне линије са суседом	од РЛ на 3,00m, од обе међне линије на 0,00 m и од задње међне границе 27,35m
Индекс заузетости	30%
Индекс изграђености	1,29

Материјализација објекта	<p>-темељи објекта –тракасти бетонски темељи</p> <p>-конструктивни систем објекта је скелетни укрућен вертикалним и хоризонталним серкљажима;</p> <p>-спољашњи фасадни зидови изводе се од клима блокова, дебљине 25cm; преко спољних зидова иде графитни стиропор дебљине 10cm, мрежица, лепак и фасадни малтер.</p> <p>-унутрашњи зидови пројектовани су од опеке, дебљине 12cm;</p> <p>-међуспратна конструкција је предвиђена као пуна АБ плоча</p> <p>-кровна конструкција је дрвена,</p> <p>-кров вишеводан са нагибом кровних равни од 30°;</p> <p>Кровни покривач је цреп</p>
Да ли је објекат главни/други на кат.парц.	главни
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели	планирани прилаз из ул. Саве Ковачевића на кат.парц. бр. 10908 део 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 „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“ 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 детаљне регулације блока бр. „27“ и „36“ у Врбасу („Сл. лист општине Врбас“, број 18/2008 и 30/2020 и 08/2021)
Врста земљишта	остало грађевинско земљиште
Просторна целина/зона	блок број „27“
Претежна намена на парцели/парцелама	Вишепородично, стамбено пословни
<p>Подаци о правилима уређења и грађења за зону/целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа</p>	<p>Правила грађења</p> <p>Вишепородично становање на грађевинској парцели</p> <p>Планирана изградња вишепородичних стамбених објеката на парцели има обележја режима завршавање започетих целина, тоталне реконструкције и хомогенизације постојеће хетерогене физичке структуре.</p> <p>У том смислу утврђују се следећа правила, услови и ограничења за изградњу и уређење простора за вишепородично становање на грађевинској парцели:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Грађевинске линије се поклапају са регулационим линијама. У случајевима где су постојећи или планирани објекти својим положајем условили положај планираних објеката, грађевинска линија повучена је од регулационе линије. - Постављањем грађевинских линија и унутар грађевинске парцеле разграничена је зона изградње од неизграђене површине која се намењује за уређење зеленила, паркинга, места за постављање контејнера за смеће и других садржаја потребних корисницима парцеле. <p>Сви планирани објекти по ободу блокова постављају се на грађевинску линију целом својом ширином у непрекинутом низу. Низови се прекидају на местима где низ грађевинских парцела прекидају јавне површине било да су од општег интереса или за јавно (заједничко) коришћење чиме се прекидају и низови планираних и постојећих објеката по ободу парцела.</p> <p>Максималан број станова лимитиран је планским стандардом да је просечна бруто површина стана 85,00 м².</p> <p>Изградња гаража дозвољена је као независни зидани објекат или као отворени објекат (без преграда) на металним лако носивим стубовима покривеним лимом.</p> <p>Максимална спратност гараже је П+0, условљена је изградња косих кровова са максималном висином венца до 2,20 м и нагибом кровних равни од 10-15°. Одводњавање усмерити према дворишту парцеле.</p> <p>Дозвољена је изградња вишепородичних објеката у оквиру других намена предвиђених Планом. Парцела у целости се намењује као вишепородично становање са обавезујућом применом урбанистичких параметара зоне у којој се објекат гради.</p> <p>Табела 1: Условљени урбанистички параметри</p> <p>Минимална ширина грађ. парцеле 15,00 м (препоручено 20,00 м)</p> <p>Минимална површина грађ. парцеле 600,00 м² (М2- 500,00 м²)</p> <p>Максималан степен искоришћености - није условљен за објекте у зони општеградског центра</p> <ul style="list-style-type: none"> - 50% за парцеле у низу - 60% за угаоне парцеле <p>Максимална спратност По+П+4+Пк</p>

	Минамално озелењених површина 30%
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 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 други посебни закони који ближе регулишу изградњу објеката. - 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 6084 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. 43, Врбас, на кат.парц. бр. 6084 и 10908 део све у к.о. Врбас-град, број 8А.1.1.0.-Д. 07.08.-27091-21 од 18.05.2021. 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: **1.336.383,66 динара без ПДВ-а**

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

- Технички услови за укрштање постојећег електроенергетског вода са планираним канализационим и гасним прикључком за вишепородични стамбени објекат у ул. Саве Ковачевића бр. 43 у Врбасу, на кат.парц. бр. 6084 и 10908 део све у к.о. Врбас-град, број 8А.1.1.0.-Д.07.08.-27192-21 од 13.05.2021. године, издати од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, ул. Апатински пут бб, Сомбор.

Износ накнаде стварних трошкова израде услова: **5.048,40 динара**

- Технички услови за пројектовање, изградњу прикључка на канализациону мрежу и реконструкцију водоводне мреже и укрштање са водоводном мрежом, приликом изградње прикључка на канализациону мрежу, за вишепородични стамбени објекат у ул. Саве Ковачевића

бр. 43 у Врбасу, на кат.парц. бр. 6084 и 10908 део све у к.о. Врбас-град, број 02-5855 од 14.05.2021. године, издати од стране ЈКП „Комуналац Врбас“, ул. Саве Ковачевића бр. 87.

Износ накнаде за прикључење на водоводну мрежу по коначном обрачунању.

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 објект у ул. . Саве Ковачевића бр. 43 у Врбасу, на кат.парц. бр. 6084 и 10908 део све у к.о. Врбас-град, дати су у условима број: ДВ 02-598-1/2021 од 18.05.2021.године, издати од стране ЈП “Врбас-гас“, ул. Козарачка бр. 3, Врбас.

Износ накнаде стварних трошкова израде услова: **0,00 динара**

▪ Саобраћајно-технички услови за изградњу прилазног пута и укрштање канализационог прикључка са саобраћајницом, за вишепородични стамбени објект у ул. Саве Ковачевића бр. 43, Врбас, на кат.парц. бр. 6084 и 10908 део све у к.о. Врбас-град у улици Саве Ковачевића испред кућног броја 43, дати су условима број услова: 351-5-18/2021-IV/06 израђено 24.05.2021. године, издати од стране Одељења за инвестиције, комуналне и грађевинске послове, Општине Врбас.

Износ накнаде стварних трошкова израде услова: **0,00 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 6., 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 952-04-102-8443/2021 од 10.05.2021. године за катастарске парцеле број 6084 и 10908 део 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	стамбена зграда бр.1: 277,00m ² , габаритних дим. 34,30m (34,56) x 8,21m (7,89)m помоћни објект- зграда бр. 2: 41,00m ² , габаритних дим. 9,20m (9,44) x4,34m (4,44) помоћни објект- зграда бр. 3: 33,00m ² габаритних дим. 5,90m x 5,67m (5,68)
Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП)	стамбени 277,00 m ² помоћни 74,00 m ²
Површина земљишта под објектом	351,00 m²
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 6084 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-12368-LOC-1/2021 од 03.06.2021. 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
ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ
Снежана Ушћумлић

Доставити:

1. Подносиоцу захтева
2. Имаоцима јавних овлашћења:
- „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд

- огранак „Електродистрибуција Сомбор“
 - ЈКП „Комуналац Врбас“
 - ЈП “Врбас-гас“ Врбас
 - Одељења за инвестиције, комуналне и грађевинске послове,
Општине Врбас.
3. А р х и в и