



Република Србија  
Аутономна покрајина Војводина  
Општина Врбас

**ОПШТИНСКА УПРАВА**

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

Број: РОР-VRB-14973-LOC-1/2021

Дана: 27.07.2021. 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 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 Врбас број 112-273/ 2021-IV/03 од 14.07.2021. године, Јелена Поповић, дипл. правник, издаје

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

за изградњу објекта за обављање верских и других обреда - парохијски дом, спратности П+0 у улици Палих Бораца бр. 66, Врбас, на катастарској парцели бр. 6292/2 к.о. Врбас-град, са прикључцима на јавну водоводну, гасну и канализациону мрежу, на кат.парц. бр. 10902 део к.о. Врбас-град

**I. Подаци о локацији**

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о.	6292/2 к.о. Врбас-град
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о. на којој се налази прикључак на јавну мрежу	6292/2, 10902 део, све у к.о. Врбас-град
Површина катастарске парцеле/укупна површина парцела	300,00 m <sup>2</sup>
Место градње	Врбас
Улица и кућни број	Ул. Палих Бораца бр. 66

**II. Приложена документација**

- Идејно решење, које је израдила Драгана Елезовић ПР Архитектонски Студио Декаметар из Врбаса, одговорно лице пројектанта Драгана Елезовић, које се састоји од: свеска „0“ -главна свеска, број Е- 06/21 од маја 2021. године, главни пројектант Драгана Елезовић, маст.инж.арх.,

лиценца број 300 N032 14 и свеска „1“ -пројекат архитектуре, број Е- 06-1/21 од маја 2021. године, одговорни пројектант Драгана Елезовић, маст.инж.арх., лиценца број 300 N032 14 ;

▪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);

▪Доказ о измиреним трошковима за израду локацијских услова у износу од 5.000,00 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	<b>верски објекат</b>
Тип објекта	<b>слободностојећи</b>
Категорија објекта који се прикључује, класификациони број и процентуална заступљеност	<b>„В“ , 127210- зграде за обављање верских обреда 95 %</b>
Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП) и габарит објекта	<b>84,82 m<sup>2</sup> димензија (12,00 m x 7,00 m) + степениште</b>
Укупна нето површина објекта	<b>74,75 m<sup>2</sup></b>
Површина земљишта под објектом	<b>84,82 m<sup>2</sup></b>
Спратност објекта	<b>П+0</b>
Спратна висина	<b>2,60 m</b>
Висина објекта : - слеме - венац - кота пода	<b>+5,15 m +2,96 m +0,36 m</b>
Број функционалних јединица	<b>1 јединица</b>
Број паркинг места	<b>1</b>
Процент зелених површина	<b>мин. 20%</b>
Положај објекта у односу на РЛ, бочних и задње међне линије са суседом	<b>Објекат је удаљен од РЛ ул. Палих бораца на 3,00 m и 0,64 m од ближе бочне међне линије на 3,04 m и од задње међне границе 13,00m (14,35)m</b>
Индекс заузетости објекта	<b>28,3%</b>
Индекс изграђености	<b>0,28</b>

Материјализација објекта	<p>-темељење објекта -АБ темељне траке, темељни зидови од бетонских блокова дебљине 25cm, АБ серклажима на угловима зидова и АБ плоче на тлу, д=10cm;</p> <p>-конструктивни систем објекта је скелетно-масивна дрвена конструкција од монтажних панела укрућених са косим елементима на угловима објекта;</p> <p>-Конструкција панела је дрвени рам д=10cm, који је обострано обложен влагоотпорном ОСБ плочом од 10mm, у спољашње панеле ставља се парна брана од ПВЦ фолије и минералне вуна д=10cm;</p> <p>-Унутрашњи преградни зидови раде се као дрвени рам, д=12cm, који је обострано обложен ОСБ плочом од 10mm и гипс картонским плочама које се бандажирају, глетују и боје дисперзионом бојом.</p> <p>-Завршна фасада се наноси преко претходно постављеног термичког слоја експандираног полистирена типа Аустротерм, д=15cm Све равне фасадне површине се финално боје у боју по избору инвеститора;</p> <p>-кровна конструкција је дрвена, кров двоводан са нагибом кровних равни од 25°чији носећи елементи су дрвене кровне решетке; кров је подашчан чамовим даскама преко којих је постављена кровна фолија, летве и фалцовани цреп</p>
Да ли је објекат главни/други на кат.парц.	главни
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели	прилаз из ул. Палих бораца на кат.парц. бр.10902 део к.о. Врбас-град, макс. ширине до 3,00m

### Прикључци на комуналну инфраструктуру

Намена објекта	Гасни, водоводни и канализациони прикључак
Категорија објекта класификациони број и процентуална заступљеност	„Г“ -инжењерски објекти; 5%
Услови и начин прикључења на водоводну инфраструктуру	Прикључак извести у складу са прибављеним условима од ЈКП „Комуналац Врбас“ у тачки V.
Услови и начин прикључења на канализациону инфраструктуру	Прикључак извести у складу са прибављеним условима од ЈКП „Комуналац Врбас“ 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	Плана 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 „36“
Претежна намена на парцели/парцелама	верска заједница
Подаци о правилима уређења и грађења за зону/целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа	<p>Извод из Плана детаљне регулације блока бр. „27“ и „36“ у Врбасу:  У табели 1: Биланс површина по намени грађевинског земљишта, део 2. ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ, МЕШОВИТА НАМЕНА, породично стамбено-пословна намена, М1, ред 8, колона 3, ПОВРШИНА (м<sup>2</sup>) мења се у 01-40-06, колона 4 (%) мења се у 28,32.</p> <p>У табели 1: Биланс површина по намени грађевинског земљишта, део 2. ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ, ВЕРСКА ЗАЈЕДНИЦА, В1, ред 11, колона 3, ПОВРШИНА (м<sup>2</sup>) мења се у 00-85-01, колона 4 (%) мења се у 0,47.</p> <p>У тачки 2.1. Планирани обим изградње у урбанистичким целинама осталог грађевинског земљишта, први пасус, трећа алинеја:  „-У зони верске заједнице (В3) предвиђена је доградња парохијског дома.“ реч доградња, <b>мења се у изградња.</b></p> <p>У табели 1: Урбанистички показатељи, ред 7, колона 1 додаје се – породично становање, колона 2 додаје се 1119/1119, колона 3 додаје се П+Пк, колона 4 додаје се 32/60, колона 5 додаје се 1, колона 6 додаје се 425/671, колона 7 додаје се 425/1342.</p> <p>У табели 1: Урбанистички показатељи, 11. ред, колона 2 мења се у 851 м<sup>2</sup>, колона 4 мења се у 47, колона 6 мења се у 549/+150, колона 7 мења се у 549/+300.</p> <p>У тачки В.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА, В.1.2. ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА, 1. ОПШТА ПРАВИЛА ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ, Величина и облик парцеле, друга алинеја, додаје се реченица и гласи:  „За постојеће и затечене грађевинске парцеле на којима је започета трансформација осталог грађевинског земљишта, као и <b>за парцелу намене ВЕРСКА ЗАЈЕДНИЦА, на којој се планира изградња парохијског дома, минимална величина парцеле је 300,00 м<sup>2</sup> (мање парцеле се не сматрају грађевинским).</b> У овом случају се рачунају сви параметри као за парцелу од 420,00 м<sup>2</sup>, а могуће је њихово укрупњавање са суседним грађевинским парцелама.“</p> <p>У тачки В.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА, В.1.3. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ, ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА, 2.ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ НОВИХ ОБЈЕКТА, поднаслов Површине за становање, (А) Породично становање – блок 27 додаје се „ и 36“, у тексту након првог пасуса додаје се следеће:  „У блоку 36, у зони М1 породично-стамбено пословна намена, дозвољена је изградња стамбеног или стамбено-пословног и помоћног објекта, максималне спратности П+Пк, како се не би нарушио урбанистички склад и визууре према црквеним торњевима.</p> <p>Реченица „Уз нову продорну саобраћајницу, могу се градити породични објекти са максимално четири стамбене јединице</p>

	<p>поштујући следеће: „ - БРИШЕ СЕ. У тачки В.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА, В.1.3. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ, ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА, 2.ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ НОВИХ ОБЈЕКТА, поднаслов <b>Површина за верску заједницу, мења се и гласи:</b> <b>У оквиру парцеле парохијског дома могућа је изградња објекта парохијског дома до максималног степена заузетости парцеле од 50% и максималне спратности до П+Пк.</b></p>
<b>Општи услови и ограничења на локацији</b>	<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 објекта 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 и 22/2015),</li> <li>- Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама и други посебни закони који ближе регулишу изградњу објекта.</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> </li> </ul>
<b>Испуњеност услова за грађ. парцелу</b>	Катастарска парцела број 6292/2 к.о. Врбас-град је формирана грађевинска парцела.

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

- Технички услови за укрштање електроенергетског кабла 0,4kW приликом изградње прикључка на електроенергетску мрежу за верски објекат у улици Палих бораца бб, у Врбасу, на кат.парц. бр. 6292/2 и 10902 део све у к.о. Врбас-град, дати су условима, број 8А.1.1.0.-Д.07.08.-68512-21 од 09.06.2021. 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, реконструкцију прикључка на електроенергетску мрежу за верски објекат у улици Палих бораца бб, у Врбасу, на кат.парц. бр. 6292/2 и 10902 део све у к.о. Врбас-град, дати су условима, број 8А.1.1.0.-Д.07.08.-67221-21 од 09.06.2021. 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 стварних трошкова израде услова: **4.892,00 динара**

Износ накнаде за прикључење: **31.873,61 динара без ПДВ-а**

▪ Технички услови за пројектовање, изградњу прикључка на водоводну и канализациону мрежу за верски објекат у улици Палих бораца бб, у Врбасу, на кат.парц. бр. 6292/2 и 10902 део све у к.о. Врбас-град, дати су условима, број 02-6875 од 09.06.2021. године, издати од стране ЈКП „Комуналац Врбас“, ул. Саве Ковачевића бр. 87.

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

▪ Технички услови за пројектовање и изградњу гасног прикључка за верски објекат у улици Палих бораца бб, у Врбасу, на кат.парц. бр. 6292/2 и 10902 део све у к.о. Врбас-град, дати су условима број: ДВ 02-714-1/2021 и ДВ 02-714-2/2021 од 16.06.2021.године, издати од стране ЈП “Врбас-гас“, ул. Козарачка бр. 3, Врбас.

Износ накнаде стварних трошкова израде услова: **4,800,00 динара**

Износ накнаде за прикључење на гасну мрежу: **61.773,60 динара са ПДВ.**

▪ Саобраћајно-технички услови за укрштање инфраструктурних инсталација са саобраћајницом и изградњу прилазног пута, за верски објекат у улици Палих бораца бб, у Врбасу, на кат.парц. бр. 6292/2 и 10902 део све у к.о. Врбас-град, дати су условима број услова: 351-5-19/2021-IV/06 израђено 28.06.2021. године, издати од стране Одељења за инвестиције, комуналне и грађевинске послове, Општине Врбас.

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

▪ Технички услови за укрштање инфраструктурних инсталација са атмосферском канализацијом, за верски објекат у улици Палих бораца бб, у Врбасу, на кат.парц. бр. 6292/2 и 10902 део све у к.о. Врбас-град, дати су условима број услова: 351-2-143/2021-IV/06 израђено 11.06.2021. године, издати од стране Одељења за инвестиције, комуналне и грађевинске послове, Општине Врбас.

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

▪ Услови у погледу мера заштите од пожара, за верски објекат у улици Палих бораца бб, у Врбасу, на кат.парц. бр. 6292/2 у к.о. Врбас-град, дати су условима , 09/21/1 број 217-100429/21 израђени 15.07.2021. године, издати од стране МУП-а Сектор за ванредне ситуације у Новом Саду.

Износ накнаде стварних трошкова израде услова: **17.860,00 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 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 952-04-102-10579/2021 од 01.06.2021. године за катастарске парцеле број 6292/2 и 10902део к.о. Врбас-град, издате од стране РГЗ - СКН Врбас из Врбаса.

Износ трошкова за тражене и издате податке: **0,00 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	<b>Помоћни објекат 100%</b>
Бруто развијена грађевинска површина (БРГП)	<b>зграда 2: 52,00m<sup>2</sup></b>
Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП)	<b>52,00 m<sup>2</sup></b>
Површина земљишта под објектом	<b>52,00 m<sup>2</sup></b>
Спратност	<b>П+0</b>

**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 6292/2 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-14973-LOC-1/2021 од 27.07.2021. 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 490,00 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  
Јелена Поповић, дипл. правник

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.
  - МУП-а Сектор за ванредне ситуације у Новом Саду.
3. А р х и в и