



Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
Општина Врбас
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, стамбене послове,
заштиту животне средине и енергетски менаџмент
Број: ROP-VRB-15468-LOC-1/2021
Дана: 04.08.2021. 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], 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 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), Плана генералне регулације за насељено место Врбас („Сл. лист општине Врбас“, број 03/2011 и 11/2014), Урбанистичком пројекту урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+1, на катастарској парцели бр. 7591 к.о. Врбас-град, на основу овлашћења из решења начелника Општинске управе општине Врбас на основу овлашћења из решења начелника Општинске управе општине Врбас број 112-273/2029-IV/03 од: 14.07.2021. године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+1 у ул. Његошева бр.3, Врбас, на кат. парц. бр. 7591 к.о. Врбас-град, са прикључцима на јавну канализациону, гасну и електроенергетску дистрибутивну мрежу и реконструкцију водоводног прикључка на кат.парц. бр. 10933 део к.о.Врбас-град, ул Његошева, Врбас

I. Подаци о локацији

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о.	7591 к.о. Врбас-град
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о. на којој се налази прикључак на јавну мрежу	7591 и 10933 део све у к.о. Врбас-град
Површина катастарске парцеле/укупна површина парцела	1.135,00 m ²
Место градње	Врбас
Улица и кућни број	Ул. Његошева бр.3

II. Приложена документација

- Идејно решење, које је израдио N.WING из Врбаса, ул. Банатска бр. 6, одговорно лице пројектанта Давор Куч, које се састоји од: свеска „0“ -главна свеска, број 005-0/2021 од марта 2021. године, главни пројектант Давор Куч, дипл.инж.арх., лиценца број 300 G439 08 и свеска „1“ -пројекат архитектуре, број 005-1/2021 од марта 2021. године, одговорни пројектант Давор Куч, дипл.инж.арх., лиценца број 300 G439 08;

▪ 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	1.029,77 m² max. габаритних димензија 31,03m x 18,14m
Укупна нето површина објекта	840,50 m²
Површина земљишта под објектом	517,03 m²
Спратност	П+1
Спратна висина	2,63m ;
Висина објекта: - слеме - венац - приземље - тротоар	+8,56 m +6,43 m + 0,51 m ± 0,00 m
Број функционалних јединица	12
Број паркинг места	12
Процент зелених површина	20%
Положај објекта у односу на РЛ, бочних и задње међне линије са суседом	од РЛ на 2,29m, од међних линије на 4,00 m и 11,02m (12,37m) од задње међне границе 4,00m
Индекс заузетости	45,55%
Индекс изграђености	0,90

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 полумонтажна типа „Ферт“</p> <p>-кровна конструкција је дрвена,</p> <p>-кров једноводан са нагибом кровних равни од 6°;</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. Његошове на кат.парц. бр. 10933 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 150 (мах 200), 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	Постојећи водоводни прикључак се реконструише, а у складу са прибављеним условима од ЈКП „КомуналацВрбас“ 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	Плана генералне регулације за насељено место Врбас („Сл. лист општине Врбас“, број 03/2011 и 11/2014), Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+1, на катастарској парцели бр. 7591 к.о. Врбас-град,
Врста земљишта	остало грађевинско земљиште
Просторна целина/зона	блок број „61“
Претежна намена на парцели/парцелама	Породично становање
<p>Подаци о правилима уређења и грађења за зону/целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа</p>	<p>У зони породичног становања дозвољена је изградња: породичних стамбених објеката, стамбено-пословних објеката, пословних објеката, објеката услужног занатства, помоћних објеката, објеката јавне намене, верских објеката, спомен обележја, спортско рекреативних објеката, објеката социјалне заштите, објеката у функцији културе, здравства, образовања и слично.</p> <p>Делатности дозвољене у оквиру породичног становања не смеју угрожавати основну намену. Могуће је градити објекте и користити простор за делатности за које није прописана израда Процене утицаја на животну средину. Такође, када је према прописаној Процени утицаја на животну средину дата сагласност за одређену делатност, могуће је градити објекте и користити простор под условима дефинисаним проценом утицаја.</p> <p>Могуће је градити један стамбени објекат на парцели. Максималан број станова, односно јединица, ако постоји и пословни простор, у породичном стамбеном објекту, је четири.</p> <p>У зони породичног становања је дозвољена изградња објеката и без функције породичног становања у складу са условима који су дефинисани за преовлађујућу намену.</p> <p>У зонама где је преовлађујућа намена породично становање, могућа је изградња вишепородичних објеката спратности до По+П+1+Пк. Реализација се одвија према условима за породично становање, уз услов да је минимална површина парцела 600,00 m², и објектом са највише 12 независних јединица са наменом становања или комбинованом наменом (становање и пословање).Обавезна је разрада кроз урбанистички пројекат.</p> <p>За радне просторе у зони породичног становања до 2.000,00 m² услов за реализацију садржаја је План генералне регулације .</p> <p>Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле.</p> <p>Објекат може бити постављен на грађевинској парцели:у непрекинутом низу (објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле), у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле), слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле). У деловима насеља у којима се планира реконструкција постојећег стамбеног фонда, нови објекти се по правилу постављају на регулациону линију, а често на бочну међу парцеле. Објекти се постављају на бочну међу парцеле када је у датој зони то преовлађујући начин организације изградње. Неопходно је решити одвођење атмосферске воде на сопственој парцели и према улици.</p> <p>Овај принцип организације је могуће применити на целом простору.</p>

	<p>Приликом изградње на слободним површинама и трансформисаним блоковима, објекти се постављају на регулациону линију или на грађевинску линију која може бити удаљена највише 5,00 m од регулационе линије, изузев код објеката са специфичном нестамбеном наменом где грађевинска линија може бити и на већој удаљености (јавни објекти, објекти за технички преглед возила, перионице, вулканизерске радионице и сл.). Према бочној међи парцеле објекти се постављају на минимум 0,50 m од међне линије Индекс заузетости за парцеле породичног становања: За слободностојеће, двојне објекте и објекте у прекинутом и непрекинутом низу, највећи индекс заузетости је 50%, а за угаоне парцеле 60%. На постојећим грађевинским парцелама чији је индекс заузетости већи од дозвољеног, дозвољена је реконструкција и пренамена постојећих објеката.</p> <p>- Дозвољена спратност и висина објекта Максимална спратност породичних објеката је По+П+1+Пк, препоручује се П + Пк. Максимална висина слемена објекта је 12,00m.</p>
Минимално озелењених површина	30%
Општи услови и ограничења на локацији	<p>▪ Кроз израду техничке документације применити услове и нормативе за пројектовање и грађење у складу са одредбама:</p> <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. <p>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.</p>
Испуњеност услова за грађ. парцелу	Катастарска парцела број 7591 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. Његошева бр.3, Врбас, на кат.парц. бр. 7591 и 10933 део све у к.о.Врбас-град, број 8А.1.1.0.-Д.07.08.-138510-21 од 30.07.2021. 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: **1.457.123,41 динара без ПДВ-а**

Износ накнаде стварних трошкова израде услова: **16.772,40,00 динара**

▪ Технички услови за укрштање постојећег електроенергетског вода са планираним канализационим и гасним прикључком за вишепородични стамбени објекат у ул. Његошева бр. 3 у Врбасу, на кат.парц. бр. 7591 и 10933 део све у к.о. Врбас-град, број 8А.1.1.0.-Д.07.08.- 92233-21 од 01.07.2021. 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, за вишепородични стамбени објекат у ул. Његошева бр. 3 у Врбасу, на кат.парц. бр. 7591 и 10933 део све у к.о. Врбас-град, број 02-7503 од 28.06.2021. године, издати од стране ЈКП „Комуналац Врбас“, ул. Саве Ковачевића бр. 87.

Износ накнаде за прикључење на водоводну мрежу: **21.447,50 динара**

Износ накнаде за прикључење на канализациону мрежу: **7.383,00 динара**

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

▪ Технички услови за укрштање и паралелно вођење са дистрибутивним гасоводом приликом изградње подземним водовима и прикључака за вишепородични стамбени објекат у ул. Његошева бр. 3 у Врбасу, на кат.парц. бр. 7591 и 10933 део све у к.о. Врбас-град, дати су у условима број: ДВ 02-842-2/2021 од 19.07.2021.године, издати од стране ЈП “Врбас-гас“, ул. Козарачка бр. 3, Врбас.

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

▪ Технички услови и подаци за израду техничке документације за изградњу гасног прикључка за вишепородични стамбени објекат у ул.Његошева бр.3 у Врбасу, на кат.парц. бр. 7591 и 10933 део све у к.о. Врбас-град, дати су у условима број: ДВ 02-842-1/2021 од 19.07.2021.године, издати од стране ЈП “Врбас-гас“, ул. Козарачка бр. 3, 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 952-04-102-12059/2021 од 17.06.2021. године за катастарске парцеле број 7591 и 10933 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

На предметној парцели нема објеката за уклањање

Напомена: Приложено је Решењем о уклањању објеката број: 351-255/2020-IV од 22.12.2021. године, издато од стране овог одељења. 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 садржаном 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-15468-LOC-1/2021 од 02.08.2021. 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
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
3. А р х и в и