



Република Србија

Аутономна покрајина Војводина

Општина Врбас

## ОПШТИНСКА УПРАВА

Одељење за урбанизам, стамбене послове,

заштиту животне средине и енергетски менаџмент

Број: ROP-VRB-16851-LOCH-2/2021

Дана: 06.08.2021. године

ВРБАС, Ул. Маршала Тита бр. 89

Општинска управа општине Врбас - Одељење за урбанизам, стамбене послове, заштиту животне средине и енергетски менаџмент, поступајући по усаглашеном захтеву Зорана Вуковић, ул. Ивана Милутиновић, број 8, из Бачког Доброг Поља, кога по овлашћењу заступа Љубомир Сталевић ПР Пројектни биро „Студио 1924“ из Врбаса, 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 52/21), 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 Плана генералне регулације насеља Куцура са детаљном регулацијом јавног грађевинског земљишта („Службени лист Општине Врбас“ бр.08/07 и 16/12), на основу овлашћења из решења начелника Општинске управе општине Врбас број 112-273/2029-IV/03 од: 14.07.2019. године, издаје

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта, у улици Ивана Милутиновић, број 7, у Бачком Добром Пољу, на к.п. 453 к.о. Бачко Добро Поље, са прикључком на јавну мрежу водовода, категорије „Г“ и класификационе ознаке 222210 и нисконапонску електроенергетску мрежу категорије „Г“ на катастарским парцелама број 453 и 1277 део к.о. Бачко Добро Поље, у Бачком Добром Пољу, у делу улице Ивана Милутиновић.

#### I. Подаци о локацији

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о.	453 к.о. Бачко Добро Поље
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о. на којој се налази прикључак на јавну мрежу	1277 к.о. Бачко Добро Поље
Површина катастарске парцеле/укупна површина парцела	609,00 m <sup>2</sup>
Место градње	Бачко Добро Поље
Улица и кућни број	ул. Ивана Милутиновић, број 7

#### 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-09 /2021 од јун 2021. године, главни пројектант Зоран Илић, дипл.инж. арх., лиценца број 300 8911 04 и свеска „1“ - пројекат архитектуре, број Е-ИДР-09 /2021 од јун 2021. године, главни пројектант Зоран Илић, дипл.инж. арх., лиценца број 300 8911 04;
- Сагласност власника катастарске парцеле бр.451 к.о. Бачко Добро Поље (суседна парцела) оверена код јавног бележника Ненада Букарице из Врбаса УОП-1:3530-2021 од 30.07.2021. године, за постављање објекта на удаљености < 5m од даљег суседа,
- 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, 106/2015 и 62/2021);
- Износ трошкова 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 20/2012).

III. Подаци о планираном објекту/радовима

Намена објекта	породично становање	
категирија објекта који се прикључује, класификациони број и процентуална заступљеност г	А зграда, 111011 -стамбена зграда са једним станом 95 %	
Број грађевинске дозволе објекта који се дограђује или број зграде укњиженог објекта из вл. листа	Зграда бр. 1	
Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП) и габарит објекта	165,14m <sup>2</sup> габаритне димензије 17,95m x 9,20m	
Укупна нето површина објекта	134,25 m <sup>2</sup>	
Површина земљишта под објектом	165,14 m <sup>2</sup>	
Спратност	П+0	
Спратна висина	2,80 m	
Висина објекта: - слеме • венац • кота пода приземља • кота терена • кота парапета према суседу	7,25 m    89,60m 4,30 m    86,65m + 0,50 m    82,85m - 0,00 m    82,35m +1,80 m	
Број функционалних јединица	1	
Број паркинг места на сопственој кат.парц.	1	
Процент зелених површина	мин. 30%	
Положај објекта у односу на РЛ, бочних и задње међне линије са суседом	од РЛ на 5,00m, од ближе међне линије на 1,00 m, од даље међне линије на 4,01m ( 4,21m) и од задње међне границе 20,49 m	
Индекс заузетости	27,12%	
Индекс изграђености	0,2712	
	- објекат је темељен на бетонским тракастим темељима; - објекат је пројектован као масиван констр. систем са вертикалним и хоризонталним серклажима од АБ бетона; Спољни зидови су од клима блокова, d=30cm и 5 cm термоизолације	

Материјализација објекта	<p>- унутрашњи преградни зидови пројектовани су од клима блокова, дебљине 25cm и 12 cm, укрупњени АБ серкљажима;</p> <p>- међуспратна конструкција је предвиђена као полумонтажна, са „fert“ гредицама и пуниоцима</p> <p>- кровна конструкција је дрвена, кров је двоводан са нагибом кровних равни од 30°;</p> <p>- кровни покривач је фалцовани цреп;</p> <p>- фасада је термичка типа демит са завршном обрадом декоративним малтером боји фасадном бојом</p>
Да ли је објекат главни/други на кат.парц.	главни
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели	Постојећи прикључак из улице Ивана Милутиновић, на кп. бр. 1277 к.о. Бачко Добро Поље

#### Прикључци на комуналну инфраструктуру

Намена објекта	гасни прикључак
Категорија објекта класификациони број и процентуална заступљеност	„Г“ инжењерски објекат; 5%
Услови и начин прикључења на електроенергетску инфраструктуру	Прикључак извести у складу са прибављеним условима од имаоца јавних овлашћења у тачки V.
Намена објекта	водоводни прикључак
Категорија објекта класификациони број и процентуална заступљеност	„Г“ инжењерски објекат; 1%
Услови и начин прикључења на електроенергетску инфраструктуру	Прикључак извести у складу са прибављеним условима од имаоца јавних овлашћења у тачки V.
Намена објекта	електроенергетски прикључак
Категорија објекта класификациони број и процентуална заступљеност	„Г“ инжењерски објекат; 3%
Услови и начин прикључења на електроенергетску инфраструктуру	Прикључак извести у складу са прибављеним условима од имаоца јавних овлашћења у тачки V.
Намена објекта	Канализациони прикључак
Категорија објекта класификациони број и процентуална заступљеност	„Г“ инжењерски објекат; 2%
Услови и начин прикључења на електроенергетску инфраструктуру	Прикључак извести на водонепропусну септичку јаму

#### IV. Правила уређења и грађења прибављена из планског документа

--	--

Назив просторног, односно, урбанистичког плана	План генералне регулације насеља Бачко Добро Поље са детаљном регулацијом јавног грађевинског земљишта („Службени лист Општине Врбас“ бр. 08/07 и 16/12)
Врста земљишта	остало грађевинско земљиште
Просторна целина/зона	блок бр. „Б8“
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><b>„2.1.4. правила за изградњу објеката</b></p> <p>Планирани објекти се увек налазе у границама своје грађевинске парцеле. За постојеће објекте који се налазе на више парцела, уколико се задржавају, потребно је извршити препарцелацију, ако је могућа, у складу са правилима за образовање грађевинске парцеле овог плана.</p> <p>Могуће је планирање и изградња више објеката на једној грађевинској парцели.</p> <p>Помоћни и економски објекти се по правилу граде унутар грађевинске парцеле, сем гараже која може бити изграђена и на регулационој линији. Ако се планира више објеката на парцели укупна изградња треба да буде у складу са условима изградње који важе за поједине зоне.</p> <p>Положај објекта на парцели условљен је типом изградње у појединим деловима насеља.</p> <p>Главни објекат (према јавној површини – улици) се може градити и на регулационој линији и на бочној граници суседне парцеле (постојећа изградња објеката на „лист“ и „лакат“). Ако се постојећи објекат који се налази на бочној граници суседне парцеле замењује новим, нови објекат се може градити на граници суседне парцеле без сагласности суседа. Ако се гради објекат на новоформираној грађевинској парцели, може да се гради на бочној граници суседне парцеле уз сагласност суседа, или на ПГР Бачког Доброг Поља минималном удаљењу од 1,0м. Остали објекти морају бити удаљени од суседне парцеле минимално 1,0м.</p> <p>Приликом изградње објеката на међи не сме се угрозити статичка стабилност суседних објеката.</p> <p>Ако се објекат налази на бочној граници суседне парцеле или је од ње удаљен 1,0м, нису дозвољени отвори на тој фасади. Ако је одстојање до бочне границе суседне парцеле 1,0-2,5м, на тој фасади су дозвољени отвори помоћних просторија, са парапетом од минимално 1,8м. Када је растојање минимум 2,5м, дозвољено је отварање прозора стамбених просторија.</p> <p>Минимално одстојање објеката од задње границе парцеле је 5,0м, ако је суседна парцела планирана као грађевинска парцела. Ако се на суседној парцели налази економски део у оквиру истог пољопривредног домаћинства дозвољено је градити објекат на граници парцеле.</p> <p>Минимална спратна висина стамбених етажа је 3,0м. Минимална спратна висина нестамбене етаже, ако се она налази у приземљу, је 4,0м. Кота приземља може бити денивелисана највише 1,2м од коте 0,00м (кота јавног или приступног пута).</p> <p>Ако се етажа изводи као поткровље, максимална висина надзетка је 1,60м..</p> <p><b>2.2. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПЛАНИРАНЕ ЗОНЕ</b></p> <p>Посебна правила се односе на урбанистичке и друге условљености које су специфичне и важе само за појединачне зоне и намене.</p> <p><b>ЗОНА СТАНОВАЊА МАПИХ ГУСТИНА</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Претежна намена објеката становање са економским објектима у функцији пољопривредне производње</li> <li>• Тип објекта једнострано узидани, слободностојећи (задржава се традиционални карактер организације простора)</li> <li>• Величина парцеле минимална површина 600м<sup>2</sup> (минимална површина стамбеног дела - окућнице у коме могу да се налазе и економски објекти: летња кухиња, млекара, санитарни</li> </ul>

	<p>пропусник, магацин хране за сопствене потребе, као и објекат гараже за аутомобиле, је 300м<sup>2</sup>)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Урбанистичке условљености</li> <li>• Спратност максимално П+1</li> <li>• Максимални степен заузетости парцеле – стамбени део 30% – економски део 70%</li> <li>• Хоризонтална регулација – максимална удаљеност грађевинске од регулационе линије,</li> <li>• ако се објекат не налази на регулационој линији, је 5,0м</li> <li>• минимална удаљеност објекта од бочне границе парцеле даљег суседа је 6,0м (односно 5,0м ако је ширина парцеле мања од 14,0м)</li> <li>• минимално растојање објекта сточне стаје од стамбеног објекта (који се налази на истој или суседној парцели) је 15,0м</li> <li>• минимално растојање ђубришта и пољског клозета од стамбеног објекта, бунара и сл. (који се налазе на истој или суседној парцели) је 20м</li> </ul>
<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 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 предузме мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.</li> </ul>
<b>Испуњеност услова за грађ.парцелу</b>	Катастарска парцела број 453 к.о. Бачко Добро Поље је формирана грађевинска парцела.
<b>Посебан услов</b>	За постављање објекта на удаљености < 5m, од границе парцеле даљег суседа достављена је сагласност УОП-И:3530-2021 од 30.07.2021. године,

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

- Технички услови за пројектовање и укрштање гасног прикључка за стамбени објекат са електроенергетском мрежом у ул. Иво Лоле Рибара, у Куцури на катастарској парцели 1922/2 део к.о. Бачко Добро Поље, број услова: 8А.1.1.0.-Д. 07.08.-66610-21 од 08.06.2021. године, издати од стране „Електродистрибуција Србије“ огранак „Електродистрибуција Сомбор“, ул. Апатински пут бб, Сомбор.

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

- Технички услови за пројектовање у поступку издавања локацијских услова стамбеног објекта П+0 у ул. Ивана Милутиновић бр.7, у Бачком Добром Пољу на катастарској парцели број. 453 к.о. Бачко Добро Поље, број услова:05-02-1/21-1277 од 24.06.2021. године, издати од стране издата од стране ЈП „Србијас“ Нови Сад, РЈ „Дистрибуција Нови Сад“, Пут шајкачког одреда бр. 3,

Износ накнаде стварних трошкова за израду услова: **4.194,74 динара.**

- Технички услови за пројектовање, изградњу прикључка на водоводну мрежу и укрштање са водоводном мрежом, за стамбени објекат у ул. Ивана Милутиновић бр.7 у Бачком Добром Пољу, на кат.парц. бр. 453 и 1277 део све у к.о. Бачко Добро Поље, број : 02-7153 од 29.06.2021. 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 стварних трошкова израде услова: 3.264,00 динара:

- Технички услови за пројектовање и изградњу електроенергетског прикључка за стамбени објекат у ул. Ивана Милутиновић бр.7, Бачко Добро Поље, на кат.парц. бр. 453 и 1277 део све у к.о.Бачко Добро Поље, број 8А.1.1.0.-Д.07.08.-76014/3-21 од 24.06.2021. 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 за прикључење: 73.230,76 динара без ПДВ-а

Износ накнаде стварних трошкова израде услова: 4.892,40 динара

#### 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 475 и 1922/2 део све у к.о Бачко Добро Поље, број 952-04-102-11529/2021 од 11.06.2021. 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/у пре грађења

Категорија објекта, класификациони број објекта и учешће у укупној површини објекта (претежна намена)	„А“ зграда, 111011 -стамбена зграда са једним станом 100%
Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП) и габарит објекта	зграда бр. 1 површине 74,00 м <sup>2</sup> ; приближних габаритних димензија 14,42m x 5,10m
Површина земљишта под објектима	74,00 м <sup>2</sup>
Спратност	П+0
Да ли постоји пројекат рушења	у изради

**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.

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 овим локацијским условима. Пројекат за грађевинску дозволу треба да садржи и прикључке на хидротехничку и електроенергетску комуналну мрежу.

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 дела ПГД пројекта који могу садрже и пројекат за унутрашње гасне инсталације или исте израдити кроз Идејног пројекта, а које мора бити у сагласности са истим. Ако инвеститор определи за изради ИДП-а, на основу те техничке документације, потребно је исходovati 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 453 к.о. Бачко Добро Поље.

осилац 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.

- XI. На издате локацијске услове број ROP-VRB-14341-LOC-1/2021 од 06.07.2021. године, може се изјавити приговор Општинском већу општине Врбас, у рок 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.

ПО ОВЛАШЋЕЊУ НАЧЕЛНИКА

Јелена Поповић, дипл.правник

Доставити:

- Подносиоцу захтева
- Имаоцима јавних овлашћења:

- „ЈП “ВРБАС-ГАС“
- ЈКП „Комуналац Врбас“
- „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд

огранак „Електродистрибуција Сомбор“

- ЈП „Србијас“ Нови Сад

3. А р х и в и