



Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
Општина Врбас

ОПШТИНСКА УПРАВА

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

Број: ROP-VRB-20923-LOC-1/2021

Дана: 18.08.2021. 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], коју 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 на основу овлашћења из решења начелника Општинске управе општине Врбас број 112-273/2021-IV/03 од 14.07.2021. године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за доградњу и реконструкција постојећег стамбеног објекта зграда број 1, спратности П+0, у Ул. Омладинска бр. 19, Врбас, на кат. парц. бр. 5783 к.о. Врбас-град, са прикључком на јавну канализациону мрежу на кат.парц. бр. 5773 део к.о. Врбас-град

I. Подаци о локацији

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о.	5783 к.о. Врбас-град
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о. на којој се налази прикључак на јавну мрежу	5783 и 5773 део све у к.о. Врбас-град
Површина катастарске парцеле/укупна површина парцела	522,00 m ²
Место градње	Врбас
Улица и кућни број	Ул. Омладинска бр. 19

II. Приложена документација

▪ Идејно решење, које је израдио ДОО „Круг“ Кула, 16. дивизије 83, одговорно лице пројектанта Золтан Лицембергер, које се састоји од: свеска „0“ -главна свеска, број Е-061/21-ИДР-ГС од маја 2021. године, главни пројектант Дико Лазић, дипл.инж.арх., лиценца број 300 2579 03 и свеска „1“ -пројекат архитектуре, број Е-061/21-ИДР-АРХ од маја 2021. године, одговорни

пројектант Дико Лазић, дипл.инж.арх., лиценца број 300 2579 03., 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 измиренем 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

Намена објекта	Породично стамбени објекат	
Тип објекта	самостални	
Категорија објекта који се прикључује, класификациони број и процентуална заступљеност	„А“ зграда, 111011 - стамбене зграде са једним станом 100%	
Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП) и габарит објекта	постојеће	будуће
	БРГП:136,30m ² ; Габарита: 9,92m x 9,72m + 10,42mx 3,92m	БРГП:161,98m ² ; Габарита: 9,92m x 9,72m + 10,42mx 3,92m
Укупна нето површина објекта	постојеће	будуће
	111,82 m ²	134,88m ²
Површина земљишта под објектом / заузетост	постојеће	будуће
	136,30 m ² / 25,6% (30,5% за све објекте на парцели)	161,98m ² /30,45% (35,33% за све објекте на парцели)
Површина доградње	25,59m ² (доградње 40,564 m ² и уклањања 14,97m ²)	
Спратност	П+0	
Спратна висина	2,60m ;	
Висина објекта: - слеме - венац - приземље - тротоар	+6,06 m (4,42m) +2.99 m + 0,35 m ± 0,00 m	
Број функционалних јединица	1	
Број паркинг места	1	
Процент зелених површина	>30%	
Положај објекта у односу на РЛ, бочних и задње међне линије са суседом	од РЛ на 0,00m, од међне линије на 0,00 m и 8,88m, од задње међне границе 12,10m	
Индекс заузетости	30%	
Индекс изграђености	1,29	

Материјализација објекта	<p>-темељи објекта –тракасти бетонски темељи</p> <p>-конструктивни систем објекта је масиван укрућен вертикалним и хоризонталним серклажима;</p> <p>-спољашњи фасадни зидови изводе се од опеке, 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 таваница је са носећим дрвеним гредама – тавањачама, постављеним на међусобном осовинском растојању од сса 1m а на које су са унутрашње стране постављене даске затим трска-штукатур и кречни малтер.</p> <p>-кровна конструкција је дрвена,</p> <p>-кров вишеводан са нагибом кровних равни од 30°;</p> <p>Кровни покривач је профилисани лим</p>
Да ли је објекат главни/други на кат.парц.	главни
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели	Постојећи прилаз из ул. Октобарска на кат.парц. бр. 5773 део к.о. Врбас-град,

Прикључци на комуналну инфраструктуру

Намена објекта	канализациони и реконструкција водоводног прикључака
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.

IV. Правила уређења и грађења прибављена из планског документа

Назив просторног, односно, урбанистичког плана	План генералне регулације насељено место Врбас („Сл. лист општине Врбас“, број и 3/2011 и 11/2014)
Врста земљишта	остало грађевинско земљиште
Просторна целина/зона	блок број „24“
Претежна намена на парцели/парцелама	Породично становање
Подаци о правилима уређења и грађења за зону/целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа	<p><u>Правила грађења у зони породичног становања</u></p> <p>Могуће је градити један стамбени објекат на парцели.</p> <p>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><u>Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле</u></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><u>Индекс заузетости за парцеле породичног становања</u></p> <p>За слободностојеће, двојне објекте и објекте у прекинутом и непрекинутом низу, највећи индекс заузетости је 50%, а за угаоне парцеле 60%.</p> <p>На постојећим грађевинским парцелама чији је индекс заузетости већи од дозвољеног, дозвољена је реконструкција и пренамена постојећих објеката.</p> <p><u>Дозвољена спратност и висина објекта</u></p> <p>Максимална спратност породичних објеката је По+П+1+Пк, препоручује се П+Пк. Максимална висина слемена објекта је 12,00m...</p> <p><u>Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели</u></p> <p>Главни објекат може бити стамбени, стамбено-пословни или пословни, и поставља се на уличном делу парцеле. Осим главног објекта дозвољава се изградња и другог објекта на парцели, уз исти степен заузетости. Други објекат на парцели може бити пословни или помоћни за потребе становања (летње кухиње, гараже, оставе, бунари, септичке јаме, цистерне за воду, ограде и сл.). Уколико је главни објекат чисто пословни, осим њега могуће је градити други објекат који није пословне ни стамбене намене, помоћни објекат -гаража и сл. и економски- магацин, хангар и сл.) у функцији главног објекта. Препоручује се изградња гараже у склопу главног објекта, али се може градити и као независан објекат..</p> <p><u>Услови и начин обезбеђивања приступа парцели, простора за паркирање возила и ограда парцеле</u></p> <p>Најмања дозвољена ширина колског прилаза грађевинској парцели је 2,50m. Паркирање возила за сопствене потребе обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине јавног пута...</p> <p>Грађевинске парцеле могу се оградити зиданом, или транспарентном оградом до висине од 2,00m, осим у трансформисаним блоковима, где је грађевинска линија на одређеној удаљености од регулационе линије, парцеле се могу оградити зиданом оградом до висине 0,90m или транспарентном оградом до висине од 1,40m. Зидане и друге врсте ограда постављају се на међну или регулациону линију, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се оградајује.</p>
--	--

	Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати и живом зеленом оградом, која се сади у осовини међне линије грађевинске парцеле. Врата и капија на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије..
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 5783 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, изградњу прикључка на канализациону мрежу и реконструкцију водоводне мреже и укрштање са водоводном мрежом, приликом изградње прикључка на канализациону мрежу, за породично стамбени објекат у ул. Омладинска бр. 19 у Врбасу, на кат.парц. бр. 5783 и 5773 део све у к.о. Врбас-град, број 02-9453 од 12.08.2021. године, издати од стране ЈКП „Комуналац Врбас“, ул. Саве Ковачевића бр. 87.

Износ накнаде за прикључење на канализациону мрежу: **7.838,00 динара**

Износ накнаде стварних трошкова израде услова: **933,00 динара**

▪ Технички услови за укрштање и паралелно вођење канализационог прикључка са телекомуникационим инсталацијама, за потребе издавања локацијских услова за изградњу канализационог прикључка У Ул. Иве Лоле Рибара број 44, дати су у условима број: D210-345469, израђени: 10.08.2021. године, издати од: ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“ А.Д. Београд, Регија Нови Сад „Предузеће за телекомуникације“, Извршна јединица Нови Сад, Ул. Народних Хероја бр.2

Износ накнаде стварних трошкова за израду услова: 3.264,00 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 број 952-04-102-15773/2021 од 05.08.2021. године за катастарске парцеле број 5873 и 5773 део к.о. Врбас-град, издате од стране РГЗ - СКН Врбас из Врбаса.

Износ трошкова за тражене и издате податке: **780,00 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	Део зграде бр. 1 „А“ зграда, 111011 -стамбена зграда са једним станом 100%
Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) и габарит објекта	Део стамбена зграда бр.1:14,97m ² , габаритних дим. 3,92m x 3,82m
Спратност	П+0

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.**

Локацијски услови **важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе** издате у складу са овим условима, за катастарску парцелу број 5873 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-20923-LOC-1/2021 од 19.08.2021. 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 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:

1. Подносиоцу захтева
2. Имаоцима јавних овлашћења:
 - ЈКП „Комуналац Врбас“
 - ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“ А.Д. Београд, Регија Нови Сад
 - „Предузеће за телекомуникације“, Извршна јединица Нови Сад,.
3. А р х и в и