



Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
Општина Врбас

ОПШТИНСКА УПРАВА

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

Број: ROP-VRB-9874-LOCA-2/2020

Дана: 19.12.2020. 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] 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 и 9/2020), 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 за насељено место Врбас („Сл. лист општине Врбас“, број 03/2011 и 11/2014), руководилац Одељења Смиљана Томашевић, на основу овлашћења из решења начелника Општинске управе општине Врбас број 031-431/2019-IV/03 од 27.11.2019. године, издаје

ИЗМЕНУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

**за реконструкцију и доградњу пословног објекта бр.1, у ул. Ивана Милутиновића бр.146,
у Врбасу, на кат.парц. број 2448/2 к.о. Врбас**

I. Подаци о локацији

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о.	2448/2 к.о. Врбас
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о. на којој се налази прикључак на јавну мрежу	2449/8, 10931 к.о. Врбас
Површина катастарске парцеле/укупна површина парцела	1128,00 m²
Место градње	Врбас
Улица и кућни број	Ул. Ивана Милутиновића бр. 146

II. Приложена документација

- Идејно решење, које је израдио Архитектонски Студио Декаметар из Врбаса, ул. Маршала Тита бр. 103, одговорно лице пројектаната Драгана Елезовић, које се састоји од: свеска „0“ - главна свеска, број Е-01/20 од децембра 2020. године, главни пројектант Драгана Елезовић, маст.инж.арх. лиценца број 300 N032 14 и свеска „1“ -пројекат архитектуре, број Е-01-1/20 од децембра 2020. године, главни 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 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);

▪ Износ трошкова за израду локацијских услова у износу од 10.000,00 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	Обављање техничког прегледа
Категорија објекта који се прикључује, класификациони број и процентуална заступљеност	„Б“- мање захтевни објекти, 123001- сервисна станица за моторна возила 100%
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	Постојећи објекат - 135,19 m ² Реконструисани - 135,19 m ² Доградња - 132,5 m ² Укупно - 267,69 m ² Габаритне димензије дограђеног дела (3,50 x 4,60) + (1,64 x 5,34) +(3,68 x 2,12) +(9,59 x 10,46)
Укупна нето површина објекта	Постојећи објекат – 108,92 m ² Реконструисани-111.63 m ² Доградња - 117,87 m ² Укупно - 229,50 m ²
Површина земљишта под објектом	267,69 m ²
Спратност	П+0
Спратна висина	Постојећи објекат 3,45 m Реконструисани 2,97 и 3,45 m Доградња 2,97 и 3,45 m
Висина објекта: - слеме - Венац - кота пода приземља	Постојећег објекта 6,10m Реконструисаног 6,10m Дограђеног дела објекта +4,65m 3,65 m + 0,10 m
Број функционалних јединица	1
Број паркинг места на сопственој кат.парц.	4
Проценат зелених површина	мин.30%
Положај објекта у односу на РЛ, бочних и задње међне линије	од РЛ ул. др. М. Новаковића на 9,66 m; од РЛ ул. И. Милутиновића на 28,42 m; од бочне међне линије на 4,99m ;од ближе међне линије на 0,63 m и од задње међ. лин.11,84 m

Индекс заузетости	Постојећег објекта 11,98 % Реконструисаног 11,98 % Дограђеног дела 11.74 % Укупно 23.73 %
Индекс изграђености	0,23
Материјализација објекта	Постојећи објекат који се реконструише је скелетне конструкције са АБ плочама и стубовима, док дограђени део је делом од скелетног конструктивног система са АБ плочама и стубовима и делом од челичне конструкције са зидовима и кровним покривачем од сендвич панела дебљине 10cm темељи - тракасти, међуспратна таваница је на једном делу полумонтажна, типа „ферт“ а делом само челична конструкција ослоњена на челичне стубове; кровна конструкција на постојећем објекту и на једном делу објекта који се дограђује је дрвена, са покривачем, фалцовани цреп, док је на делу доградње челична кровна констр. са кровним лименим панелима; спољни зидови су од клима блокова 25 cm и фасадни лимени панели дебљине 10 cm; преградни зидови су од клима блока и пуне опеке код постојећег објекта, а у дограђеном делу зидови су од гипс картонских плоча; Фасада на постојећем објекту је зрнаста од племенитог малтера, а на дограђеном делу лимени панели;
Да ли је објекат главни/други на кат.парц.	главни
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели	Постојећи прикључак из улице Ивана Милутиновића на кат.парц. бр. 2449/8 к.о. Врбас
Услови и начин прикључења на водоводну инфраструктуру	Постојећи прикључак
Услови и начин прикључења на канализациону инфраструктуру	Постојећи прикључак
Услови и начин прикључења на енергетску инфраструктуру	Постојећи прикључак
Услови и начин прикључења на гасоводну инфраструктуру	Према прибављеним условима од имаоца јавних овлашћења у тачки V.

IV. Правила уређења и грађења прибављена из планског документа

Назив просторног, односно, урбанистичког плана	План генералне регулације за насељено место Врбас („Сл. лист општине Врбас“, број 03/2011 и 11/2014)
Врста земљишта	остало грађевинско земљиште
Просторна целина/зона	блок бр. „95“
Претежна намена на парцели/парцелама	Породично становање
Подаци о	„Могуће је градити један стамбени објекат на парцели. Максималан

правилима уређења и грађења за зону/целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа	број станова, односно јединица, ако постоји и пословни простор, у породичном стамбеном објекту, је четири. У зони породичног становања је дозвољена изградња објеката и без функције породичног становања у складу са условима који су дефинисани за преовлађујућу намену... „Главни објекат може бити стамбени, стамбено-пословни или пословни,..... Радни простори у оквиру других намена Радни простори ван радних зона реализоваће се на основу урбанистичких пројеката појединачних локалитета, у складу са условима који су дефинисани за преовлађујућу намену. Нове радне просторе могуће је планирати и у оквиру намене породичног, мешовитог и вишепородичног становања, уз услов да немају негативне еколошке утицаје на околне садржаје, да нису велики потрошачи капацитета комуналне инфраструктуре, да су добро саобраћајно опслужени и да величина комплекса не прелази 1 ha. Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле 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 постојећих објеката нови објекти се по правилу постављају на регулациону линију а често на бочну међу парцеле. Објекат се поставља на бочну међу парцеле када је у датој зони то преовлађујући начин организације изградње, сходно окружењу. У том случају није могуће предвидети отворе бочно према суседу, само уз услове и сагласност власника објекта према којем су постављени отвори и то на висини од мин. 1,80m од коте пода. Неопходно је решити одвођење атмосферске воде на сопственој парцели и према улици. Овај принцип организације је могуће применити на целом простору. Приликом изградње на слободним површинама, 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 наменом где грађевинска линија може бити и на већој удаљености. Према бочној међи парцеле објекти се постављају на минимум 0,50m од међне линије. Уколико се објекат поставља тако да додирује линију суседне грађевинске парцеле, неопходни су услови и сагласност власника суседне парцеле. На постојећим локалитетима ван радних зона који се задржавају могуће су интервенције у смислу реконструкције, доградње и надоградње до степена заузетости од 70%, под условом да се не ремете противпожарни захтеви. „Грађевинске парцеле могу се оградавати 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 оградавати 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 ограђује. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати и живом зеленом оградом, која се сади у осовини међне линије грађевинске парцеле. Врата и капија на уличној оградџи не могу се отворити ван регулационе линије...
Општи услови и ограничења на локацији	- Кроз израду техничке документације применити услове и нормативе за пројектовање и грађење у складу са одредбама: - Закона о заштити пожара, - Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичком подручју, - Законом о ванредним ситуацијама, - 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, 22/2015) 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 2448/2 к.о. Врбас је формирана грађевинска парцела.

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

Технички услови за пројектовање и укрштање са водоводном мрежом и канализационом мрежом приликом изградње гасног прикључка за пословни објекат у улици Ивана Милутиновића бр.146, на катастарској парцели бр. 2448/2 к.о. Врбас, број услова: 02-5755 од 13.05.2020. године, издати од стране ЈКП „Комуналац Врбас“ из Врбаса, ул. Саве Ковачевића бр. 87.

Износ накнаде стварних трошкова израде услова: **3.264,00 рсд.**

Технички услови за потребе издавања локацијских услова за изградњу гасног прикључка, за пословни објекат у улици Ивана Милутиновића бр.146, на катастарској парцели бр. 2448/2 к.о. Врбас, дати су у условима број: ДВ 02-473-1/2020 од 13.05.2020. године, издати од стране ЈП „Врбас-гас“ Козарачка 3, Врбас.

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

VI. Подаци прибављени од органа надлежног за послове државног премера и катастра

Копија плана и извод из катастра водова број 952-04-102-6457/2020 од 06.05.2020. године за катастарске парцеле број 2448/2, 2449/8 све у к.о. Врбас, издате од стране РГЗ –СКН Врбас из Врбаса.

Износ трошкова за тражене и издате податке: **1.080,00 рсд**

VII. Подаци о постојећем објекту на парцели који се уклања/ју пре грађења

- Нема.

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.

Локацијски услови **важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе** издате у складу са овим условима, за катастарску парцелу број 2448/2 к.о. Врбас.

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-9874-LOCA-2/2020 од 19.12.2020. 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.

Обрађивач: Бернадица Орихан, дипл.инж.арх.

ПО ОВЛАШЋЕЊУ НАЧЕЛНИКА
РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА
Смиљана Томашевић

Доставити:

1. Подносиоцу захтева
2. Имаоцима јавних овлашћења:
 - ЈКП „КОМУНАЛАЦ“ Врбас из Врбаса
 - ЈП „Врбас-гас“ Козарачка 3, Врбас.
3. Архиви

