



Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
Општина Врбас

ОПШТИНСКА УПРАВА

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

Број: ROP-VRB-35174-LOC-1/2020

Дана: 22.12.2020. 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 „Спирала-инвест“ д.о.о. из Врбаса, ул. Бачка бр. 70, које по овлашћењу заступа Биљана Вујачић 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 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

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+2 у Улици Саве
Ковачевића бр. 60, Врбас, на кат. парц. број 6051 к.о. Врбас-град, са прикључком на јавну
канализациону мрежу и електроенергетску дистрибутивну мрежу**

I. Подаци о локацији

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о.	6051 к.о. Врбас-град
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о. на којој се налази прикључак на јавну мрежу	6051 и 10908 све у к.о. Врбас-град
Површина катастарске парцеле/укупна површина парцела	905,00 m ²
Место градње	Врбас
Улица и кућни број	Ул. Саве Ковачевића, бр. 60

II. Приложена документација

- Идејно решење, које је израдио пројектни биро „Арт-термит“ из Врбаса, ул. Ивана Милутиновића бр. 89а, одговорно лице пројектаната Драгиња Наумов, које се састоји од: свеска „0“ -главна свеска, број ИДР-49-0/20 од новембра 2020. године, главни пројектант Драгиња Наумов, дипл.инж.грађ., лиценца број 310Е35007 и свеска „1“ -пројекат архитектуре, број ИДР-49-1/20 од новембра 2020. године, одговорни пројектант Драгиња Наумов дипл.инж. грађ., лиценца број 310Е35007;
- 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 30.000,00 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

Објекат 1

Намена објекта	стамбени објекат за вишепородично становање
Тип објекта	слободностојећи
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	891,76 m ² димензија 23,91m x 13,42m
Укупна нето површина објекта	719,58 m ²
Површина земљишта под објектом	289,09 m ²
Спратност	П+2
Спратна висина	2,68 m
Висина објекта: - слеме - венац - кота пода приземља	+11,35 m +9,00 m +0,36 m
Број функционалних јединица	12
Број паркинг места	12
Проценат зелених површина	мин. 20%
Положај објекта у односу на РЛ, бочних и задње међне линије са суседом	од РЛ на 4,44m, од ближег суседа на 0,00 m, од даљег суседа на 3,44 m и од задње међне границе 26,36 m
Индекс заузетости	31,94%
Индекс изграђености	0,98
Материјализација објекта	- објекат је темељен на армиранобетонским тракастим темељима у подужном и у попречном правцу; - објекат је пројектован као систем носећих зидова од пуне опеке d=25cm који су укрупњени вертикалним и хоризонталним серкљажима од АБ бетона; - унутрашњи зидови пројектовани су од пуне опеке дебљине 25cm и дебљине 12cm, укрупњени АБ серкљажима; - међуспратна таваница је пуна плоча - кровна конструкција је дрвена конструкција од јелове грађе са једноводни нагибом кровних равни од 5°; - конструкцију чине рогови ослоњени на венчанице и рожњачекоје су ослоњене на

	дрвену столицу - кровни покривач је таласасти лим - фасада се глетује и боји фасадном бојом преко слоја термоизолације од стиропора који је заштићен мрежицом и лепком.
Да ли је објекат главни/други на кат.парц.	главни
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели	Постојећи прилаз из ул. Саве Ковачевића на кат. парц. бр. 10908 к.о. Врбас-град, до макс. 3,00m ширине.
Услови и начин прикључења на водоводну инфраструктуру	Постојећи - новопроектовани објекат прикључити преко постојећег прикључка уколико одговара (прикључни вод треба да је пројектованог пречника од ПЕ (окитен) водоводних цеви, за називни притисак од 10 bar, положен на дубини минимум 1,0 m од површине терена); у супротном је потребно извести нови прикључак, а за постојећи поднети захтев за блиндирање и у складу са прибављеним условима од имаоца јавних овлашћења у тачки V.

Прикључци на комуналну инфраструктуру

Намена објекта	Електроенергетски и канализациони прикључак на комуналну инфраструктуру
Категорија објекта класификациони број и процентуална заступљеност	„Г“ инжењерски објекат; 5%
Услови и начин прикључења на канализациону инфраструктуру	Прикључак предвидети ПВЦ канализационим цевима ДН 150, са минималним подужним падом од 1% према градској фекалној канализационој мрежи на шахт уличне канализације-КТ-82,385, КДЦ 78,993 у складу са прибављеним условима од имаоца јавних овлашћења у тачки V.
Услови и начин прикључења на енергетску инфраструктуру	Прикључак извести у складу са 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. „28“
Претежна намена на парцели/парцелама	мешовита намена
Подаци о правилима уређења и грађења за зону/целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из	Правила грађења у зони мешовите намене „У зони мешовитог становања је дозвољена изградња: породичних и вишепородичних стамбених објеката, пословних објеката, објеката услужног занатства, администрације, трговине, угоститељства, финансија, верских објеката, образовних, културних, објеката за спорт и рекреацију, спомен обележја и сл. Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле:

планског документа	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 нестамбеном наменом где грађевинска линија може бити и на већој удаљености. Према бочној међи парцеле објекти се постављају на минимум 0,50m од међне линије. Индекс заузетости за парцеле мешовите намене: За слободностојеће, двојне објекте и објекте у прекинутом и непрекинутом низу највећи индекс заузетости је 50%, а за угаоне парцеле 60%. Дозвољена спратност и висина објекта: Максимална спратност планираних објеката је По+П+2+Пк. Максимална висина слемена објекта је 15,00m. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели, простора за паркирање возила и ограда парцеле: 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. 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 ограде постављају се на међну или регулациону линију, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се оградају. Суседне грађевинске парцеле могу се оградити и живом зеленом оградом, која се сади у осовини међне линије грађевинске парцеле. Врата и капија на уличној оградни 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 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, 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 6051 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 прикључење вишепородичног стамбеног објекта на електроенергетску мрежу у ул. Саве Ковачевића бр. 60, у Врбасу, на катастарским парцелама бр. 6051 и 10908 део к.о. Врбас-град, број услова: 8А.1.1.0.-Д. 07.08.-360095-20 од 15.12.2020. године, издати од стране „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, огранак „Електродистрибуција Сомбор“, ул. Апатински пут бб, Сомбор. Напомена: Уз пријаву радова приложити Уговор о прижању услуга за прикључење.

Износ накнаде за прикључење: **1.223.879,87 динара без ПДВ-а**

Износ накнаде стварних трошкова израде услова: **11.230,80 динара**

▪ Технички услови за пројектовање, изградњу прикључка на канализациону мрежу, реконструкцију постојећег водоводног прикључка и укрштање са водоводном мрежом, приликом изградње прикључка на канализациону мрежу, за вишепородични стамбени објекат у ул. Саве Ковачевића бр. 60, у Врбасу, на катастарској парцели бр. 10908 део к.о. Врбас-град, број услова: 02-13807 од 17.12.2020. године, издати од стране ЈКП „Комуналац“ из Врбаса, ул. Саве Ковачевића бр. 87.

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

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

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

▪ Технички услови за пројектовање и укрштање са гасном мрежом приликом изградње прикључка на канализациону мрежу за вишепородични стамбени објекат у ул. Саве Ковачевића бр. 60, у Врбасу, на катастарској парцели бр. 10908 део к.о. Врбас-град, дати су у условима број:ДВ 02-1217-1/2020 израђени 07.12.2020.године, издати од стране ЈП “Врбас-гас“, ул. Козарачка бр. 3, Врбас.

Износ накнаде стварних трошкова израде услова: **4.800,00 динара**

▪ Технички услови за пројектовање и укрштање са телекомуникационом мрежом, а за потребе издавања локацијских услова за изградњу канализационог прикључка, у ул. Саве Ковачевића бр. 60, у Врбасу, на катастарској парцели бр. 10908 део к.о. Врбас-град, број: А335-376442 од 04.12.2020. године, издатим од стране „Телеком Србија“, предузеће за телекомуникације а.д. Београд, ул. Таковска бр. 2, Регија Нови Сад, И.Ј. Нови Сад, ул. Народних хероја бр. 2.

Износ накнаде стварних трошкова израде услова: **5.074,98 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 952-04-102-20815/2020 од 03.12.2020. године за катастарску парцелу број 6051 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

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; 303,31 m ² ; габаритних димензија 33,85 (30,14)х9,07 (8,72) зграда бр. 2; 36,55m ² ; габаритних димензија 9,5 (9,48)х3,91(3,80)
Површина земљишта под објектом	303,31 m ² 36,55m ²
Спратност	П+0
Да ли постоји пројекат рушења	Решење о уклањању објекта, број 351-232/2020-IV/05 од 12.11.2020. године, издато од стране овог органа

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.

Локацијски услови **важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе** издате у складу са овим условима, за катастарску парцелу број 6051 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-35174-LOC-1/2020 од 22.12.2020. 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:
 - „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд,
огранак „Електродистрибуција Сомбор“
 - ЈКП „Комуналац“, Врбас
 - „Телеком Србија“, предузеће за телекомуникације а.д. Београд,
Регија Нови Сад, И.Ј. Нови Сад
 - ЈП “Врбас-гас“ Врбас
3. А р х и в и