



Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
Општина Врбас

ОПШТИНСКА УПРАВА

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

Број: РОР-VRB-38404-LOC-1/2020

Дана: 13.01.2021. 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

, 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 доградњу, реконструкцију, промену намене таванског простора у стамбени простор и промену намене дела подрума у пословни простор, све на постојећем стамбеном објекту (зграда бр. 2) у улици Саве Ковачевића бр. 33, Врбас, на кат.парц. бр. 5206 к.о. Врбас-град

I. Подаци о локацији

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о.	5206 к.о. Врбас-град
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о. на којој се налази прикључак на јавну мрежу	постојећи на кат.парц. бр. 5206 и 10908 све у к.о. Врбас-град
Површина катастарске парцеле/укупна површина парцела	760,00 m ²
Место градње	Врбас
Улица и кућни број	Саве Ковачевића бр. 33

II. Приложена документација

■ Идејно решење, које је израдила пројектна кућа „Круг“ д.о.о. из Куле, ул. 16. дивизије бр. 83, одговорно лице пројектаната Золтан Лиценбергер, директор, које се састоји од: свеска „0“ - главна свеска, број Е-124/20 од децембра 2020. године, главни пројектант Душан Кесић, дипл.инж.грађ., лиценца број 311483803 и свеска „1“ -пројекат архитектуре, број Е-124/20-ИДР-АРХ од децембра 2020. године, одговорни пројектант Душан Кесић, дипл.инж.грађ., лиценца број 311483803;

▪ 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 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	стамбено-пословни објекат
Категорија објекта који се прикључује, класификациони број и процентуална заступљеност	„Б“ зграда, 111011 -издвојене куће за становање, површине до 400m ² , 82% 122011-зграда која се употребљава у пословне сврхе до 400m ² , 18%
Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП) и габарит објекта	285,02 m ² ; габаритних дименија (12,53x9,10)m + (1,10x7,40)m
Укупна нето површина објекта	160,52 m ² (стамбени део) и 34,36 m ² (пословни део) укупно= 194,88 m ²
Површина земљишта под објектом	131,27 m ²
Спратност	По+П+Пк
Спратна висина	подрум 2,20 m приземље 2,60 m поткровље 0,53-2,60 m
Висина објекта: - слеме - венац	+7,59 m +3,86 m
Број функционалних јединица	2
Број паркинг места на сопственој кат.парц.	2
Проценат зелених површина	мин. 30%
Положај објекта у односу на РЛ, бочних и задње међне линије са суседом	доградња -од РЛ на 24,63m, од ближе међне линије на 0,20m, од даље међне линије на 8,06m и од задње међне линије 29,01m реконструкција и промена намене -постојећи објекат (зграда бр. 2)
Индекс заузетости	17,27%
Индекс изграђености	0,375
	Објекат је темељен на бетонским тракастим темељима и изведен као систем носећих зидова од пуне опеке д=38см који су укрупњени вертикалним и хоризонталним серклажима од АБ бетона. Унутрашњи зидови су од пуне опеке дебљине 25см укрупњени АБ серклажима.

Материјализација објекта	Међуспратна таваница је полумонтажна - „ферт“ таваница од гредица, испуне од гитер блокова и пуне плоче ливене на лицу места. Кровна конструкција је дрвена конструкција са двоводним кровним равнима и нагибом од 35°; конструкцију чине рогови ослоњени на венчанице и рожњачекоје су ослоњене на дрвену столицу; кровни покривач је фалцовани цреп. Фасада је обложена термоизолацијом од стиропора који је заштићен мрежицом, лепком и фасадним премазом постојећа конструкција се задржава у потпуности само се споља додаје челично степениште, за планирано поткровље. У подруму, гаражна капија се замењује улазним вратима са адекватним стаклом ради осветљења и термичке заштите.
Да ли је објекат главни/други на кат.парц.	главни
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели	Постојећи колски прилаз из улице Саве Ковачевића, на кп. бр. 10908 к.о. Врбас-град, максималне ширине од 3,00m.
Услови и начин прикључења на водоводну инфраструктуру	Постојећи.
Услови и начин прикључења на канализациону инфраструктуру	Постојећи.
Услови и начин прикључења на енергетску инфраструктуру	Постојећи.

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. „22“
Претежна намена на парцели	Породично становање
Подаци о правилима уређења и грађења за зону/целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа	Правила грађења у зони породичног становања „...Могуће је градити један стамбени објект на парцели. Максималан 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...” <u>Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле</u> Објект може бити постављен на грађевинској парцели: у непрекинутом низу (објект на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле), у прекинутом низу (објект додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле), слободностојећи (објект 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.“ <u>Индекс заузетости за парцеле породичног становања</u> 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. <u>Дозвољена спратност и висина објекта</u> Максимална спратност породичних објеката је По+П+1+Пк, препоручује се П+Пк. Максимална висина слемена објекта је 12,00m...” <u>Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели</u> „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, оgrade 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...” <u>Услови и начин обезбеђивања приступа парцели, простора за паркирање возила и оградивање парцеле</u> 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 оградивати 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 оградивати 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 оgrade и капије буду на грађевинској парцели која се ограджује. Суседне грађевинске парцеле могу се оградивати и живом зеленом оградом, која се сади у осовини међне линије грађевинске парцеле. Врата и капија на уличној оградѣ не могу се отворати 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, - 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 5206 к.о. Врбас-град је формирана грађевинска парцела.

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

- На објекту су изведене све инсталације. Прикључци на јавну комуналну инфраструктуру су постојећи и то: на нисконапонску електроенергетску мрежу, водоводну и канализациону мрежу, и које се у целости задржавају у постојећем стању и капацитетима.

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

- Копија плана и извод из катастра водова број 952-04-102-22385/2020 од 30.12.2020. године за катастарску парцелу број 5206 к.о. Врбас-град, издате од стране РГЗ - СКН Врбас из Врбаса. Износ трошкова за тражене и издате податке: **2.160,00 динара**

VII. Посебни услови у погледу заштите животне средине

- За доградњу/извођење радова на предметном објекту није потребно покренути поступак прибављања сагласности на студију процене утицаја на животну средину, односно није потребна израда студије процене утицаја на животну средину.

VIII. Фазе изградње

Не предвиђа се фазна изградња.

IX. Саставни део локацијских услова чини идејно решење из тачке II.

X. 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 5206 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.

XI. На издате локацијске услове број ROP-VRB-38404-LOC-1/2020 од 13.01.2021. 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.

Обрађивач: Бернадица Орихан, дипл.инж.арх.

ПО ОВЛАШЋЕЊУ НАЧЕЛНИКА
РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА
Смиљана Томашевић

Доставити:

1. Подносиоцу захтева
2. А р х и в и