



Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
Општина Врбас

ОПШТИНСКА УПРАВА

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

Број: РОР-VRB-1559-LOCH-2/2021

Дана: 05.03.2021. 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

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), руководиоца 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 /надградњу/ постојећег стамбеног објекта, на кат.парц. бр. 7440/1 к.о. Врбас-град (зграда бр. 1) у улици Његошева бр.19, у Врбасу и за доградњу /надградњу/ дела постојећег стамбеног објекта на кат.парц. бр. 7440/2 к.о. Врбас-град (зграда бр. 1) у улици Његошева бр. 19/а, у Врбасу, изнад којих ће се у поткровљу оформити две стамбене јединице

I. Подаци о локацији

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о.	7440/1 и 7440/2 к.о. Врбас-град
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о. на којој се налази прикључак на јавну мрежу	10938 к.о. Врбас-град
Површина катастарске парцеле/укупна површина парцела	Укупна површина након спајања парцела бр. 7440/1 и 7440/2 =718,00 m ²
Место градње	Врбас
Улица и кућни број	Његошева бр.19 и 19/а

II. Приложена документација

■ Идејно решење, које је израдио пројектни биро „URBAN PLANNING“ д.о.о. из Апатина, ул. Рада Кончара бр. 34, одговорно лице пројектанта Војо Пејић, које се састоји од: свеска „0“ - главна свеска, број 038-0/20 од новембра 2020. године, главни пројектант Снежана

Радмановић-Пејић, дипл.инж.арх., лиценца број 300 В922 05 и свеска „1“ -пројекат архитектуре, број 038-1/20 од новембра 2020. године, одговорни пројектант Снежана Радмановић-Пејић, дипл.инж.арх., 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);

▪ 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	становање
Категорија објекта који се прикључује, класификациони број и процентуална заступљеност	„А“ стамбена зграда до 400 m² 112211 100%
Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП) Укупна бруто површина доградње и габарит објекта	938,00 m² (постојећи и планирани) 214,00 m² габарит. димензија (9,42x22,85)m + (1,20x8,25)m
Укупна нето корисна површина доградње	164,88 m²
Површина земљишта под објектом	397,00 m²
Спратност	П+Пк
Спратна висина	поткровље 2,68 m
Висина објекта: - слеме - венац	+9,42 m +5,67 m
Број функционалних јединица	2
Број паркинг места на сопственој кат.парц.	2
Проценат зелених површина	мин. 20%
Положај објекта у односу на РЛ, бочних и задње међне линије са суседом	од РЛ на 0.00, од ближе међне линије на 0,00m, од даље међне линије на 0,00m и од задње међне линије 21,97m (22,38m)
Индекс заузетости	50% на кат.парц. бр. 7440/1 к.о. Врбас-град 100% на кат.парц бр. 7440/2 к.о. Врбас-град 55% након спајања парцела
Индекс изграђености	1,3 (са доградњом)
	Конструкција постојећег објекта који се надграђује је масивна, зидана од опеке старог формата. Међуспратна конструкција је каратаван. Предвиђено је преко њега поставити полумонтажну конструкцију са ферт гредицама и пуниоцима дебљине 20cm.

Материјализација објекта	Предвиђена је израда АБ хоризонталних и вертикалних серклажа. Кровна конструкција је дрвена конструкција са двоводним кровним равнима и нагибом од 37°; кровни покривач је цреп на летвама, подашчан са паропропусном водонепропусн. фолијом; Спољни зидови су од блока, дебљине 25cm, парна брана и контактна фасада дебљине 10cm Примењени изолациони материјали морају бити незапаљиви; Споља се додаје челично степениште, за планирано поткровље.
Да ли је објекат главни/други на кат.парц.	главни
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели	Постојећи колски прилаз из Његошеве улице, на кп. бр. 10938 к.о. Врбас-град
Услови и начин прикључења на водоводну инфраструктуру	према прибављеним условима од имаоца јавних овлашћења у тачки V.
Услови и начин прикључења на канализациону инфраструктуру	према прибављеним условима број ROP-VRB-29892-CPI-3/2020
Услови и начин прикључења на енергетску 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. „60“
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 објекат 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> 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.“ <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, 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...” <u>Услови и начин обезбеђивања приступа парцели, простора за паркирање возила и ограда 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...”
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	За катастарске парцеле број 7440/1 и 7440/2 к.о. Врбас-град предвиђен је поступак препарцелације, формирање једне грађевинске парцеле.

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

- Технички услови за пројектовање и изградњу електроенергетског прикључка за стамбени објекат П+Пк у улици Његошева број 19и 19а у Врбасу, на к.п. бр. 7440/1 и 7440/2 к.о. Врбас-град, број услова: 8А.1.1.0.-Д.07.08.-25751-21 од 29.01.2021. године, Електропривреда Србије, ЕПС Дистрибуција, д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Сомбор.

Износ накнаде за прикључење: **110.413,54 динара без ПДВ-а**

Износ накнаде стварних трошкова за израду услова: **6.309,60 рсд.**

- Технички услови за пројектовање и изградњу водоводног прикључка, за стамбени објекат П+Пк у улици Његошева број 19и 19а у Врбасу, на к.п. бр. 7440/1 и 7440/2 , број услова: 02-2086 израђени 12.02.2021. године, издати од стране ЈКП „КОМУНАЛАЦ ВРБАС“ из Врбаса ул. Саве Ковачевића бр. 87.

Износ накнаде за прикључење на водоводну мрежу: **пре прикључења по спецификацији**

Износ накнаде стварних трошкова за израду услова: **3.264,00 динара**

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

- Копија плана и извод из катастра водова број 952-04-102-1077/2021 од 26.01.2021. године за катастарске парцеле број 7440/1 и 7440/2 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.

- Саставни део локацијских услова чини идејно решење из тачке II и услови за пројектовање и прикључење прибављени од имаоца јавних овлашћења из тачке V. ових локацијских услова.

IX. 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 катастарске парцеле број 7440/1 и 7440/2 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.

- X. На издате локацијске услове број ROP-VRB-1559-LOCH-2/2021 од 05.03.2021. 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
 1. Имаоцима јавних овлашћења:
 - ЈКП „КОМУНАЛАЦ ВРБАС“
 - Електропривреда Србије, ЕПС Дистрибуција, д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Сомбор
2. А р х и в и