



Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА ВРБАС
ОПШТИНСКА УПРАВА
**Одељење за урбанизам и просторно
планирање, стамбено комуналне
послове и заштиту животне средине**
Број: ROP-VRB-28303-LOC-1/2021
Дана: 08..11.2021. године
ВРБАС, Ул. Маршала Тита бр. 89

Општинска управа општине Врбас - Одељење за урбанизам и просторно планирање, стамбено комуналне послове и заштиту животне средине, поступајући по захтеву Љуљџуровић Драгана и Рајке, ул. 1 маја бр. 18, из Змајева, које по овлашћењу заступа Драгиња Наумов, Пројектни биро „АРТ-ТЕРМИТ“ 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, 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 генералне регулације насеља Змајева („Сл. лист општине Врбас“, број 17/2009 и 20/2012), руководиоца одељења Јелена Поповић, на основу овлашћења из решења начелника Општинске управе општине Врбас број 112-273/2021-IV/03 од 25.10.2021 године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта, П+Пк и помоћног објекта П+0 у улици Војвођанска бр. 159, у Змајеву, на кат.парц. број 2070/2 к.о. Змајево

I. Подаци о локацији

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о.	2070/2 к.о. Змајево
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о. на којој се налази прикључак на јавну мрежу	2070/2 и 2291 део све у к.о. Змајево
Површина катастарске парцеле/укупна површина парцела	569,00 m ²
Место градње	Змајево
Потес или улица и кућни број	Војвођанска бр. 159

II. Приложена документација

- Идејно решење, израђено од стране Пројектног бироа „ART-TERMIT“ Врбас, ул. Ивана Милутиновића бр. 89а из Врбаса, број ИДР-50/21 од јануара 2021. године, одговорно лице пројектанта, Драгиња Наумов, које се састоји од: свеска „0“ -главна свеска, главни пројектант Драгиња Наумов, дипл.инж.грађ., лиценца број 310 Е350 07 и свеска „1“ -пројекат архитектуре, одговорни пројектант Драгиња Наумов, дипл.инж.грађ., лиценца број 310 Е350 07;
- Републичка административна такса за подношење захтева у износу од 330,00 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 објекту/радовима

Намена објекта	породично становање
Категорија објекта, класификациони број објекта и учешће у укупној површини објекта	„А“ зграда, 111011- стамбена зграда са једним станом 100%
Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП) и габарит објекта	285,74 m ² стамбени (15,69m x 9,20m)+ тераса 3,90 x 5,87 70,40 m ² помоћни (12,80m x 5,50m)
Укупна нето површина објекта	235,76m ² стамбени 61,34 m ² помоћни
Површина земљишта под објектима	237,49 m ²
Спратност	П+Пк стамбени П+0 помоћни
Спратна висина	2,62 m 2,65 m
Висина објекта: - слеме - венац кота пода приземља кота тла - слеме - венац	+7,53 m стамбени +3,62 m стамбени ±0,00 m стамбени -0,36 m стамбени +4,48 m помоћни +2,66 m помоћни
Број функционалних јединица	1
Број паркинг места на сопственој кат.парц.	1
Проценат зелених површина	мин. 30%
Положај стамбеног објекта у односу на РЛ, бочних и задње међне линије са суседом Положај помоћног објекта	од РЛ на 0,95 m; од бочних -ближе на 0,5m, даље на 5,69m; и од задње на 16,2m од РЛ на 22,64 m; од бочних -ближе на 0,5m, даље на 9,65m; и од задње на 1,3m
Индекс заузетости	41,73 %

Индекс изграђености	0,50
Материјализација објекта	Конструкција објекта је од клима блокова са вертикалним и хоризонталним серклажима од АБ бетона; Темељна конструкција објекта је фундирана на тракастим темељима. Међуспратна конструкција је „ферт“ таваница. Кровна конструкција стамбеног објекта је двоводна, нагиба 35°. Кровни покривач је цреп, а на помоћном објекту лим. Сви фасадни отвори објекта се затворају ПВЦ столаријом, застакљеном термопан стаклима. Атмосферска вода са кровних површина прихваћена је одговарајућим олуцима, стандардног пресека са одговарајућим бројем одводних цеви.. Око објекта урадити прилазну стазу а слободне површине обрадити травом и зеленилом.
Да ли је објекат главни/други на кат.парц.	Главни објекат.
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели	Постојећи из Војвођанске улице, на кат.парц. бр. 2070/2део к.о. Змајево.
Услови и начин прикључења на водоводну инфраструктуру	Постојећи.
Услови и начин прикључења на канализациону инфраструктуру	Прикупљене употребљене воде се преко ревизоног шахта одводе до септичке јаме на парцели.
Услови и начин прикључења на електроенергетску инфраструктуру	Постојећи.

IV. Подаци о планском документу и планираној намени

Назив просторног, односно, урбанистичког плана	План генералне регулације насеља Змајева („Сл. лист општине Врбас“, број 17/2009 и 20/2012)
Врста земљишта	остало грађевинско земљиште
Просторна целина/зона	блок „40“
Планирана намена/на парцели	породично становање малих густина

Подаци о правилима уређења и грађења за зону/целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа	„Општи услови за изградњу објеката: -Максимална удаљеност грађевинске од регулационе линије (ако се објекат не налази на регулационој линији) је 5,0 m. -Минимална удаљеност објекта од бочне границе парцеле даљег суседа је 0,50 m, а према ближем суседу 3,0 m (односно 4,0 m за пољопривредна домаћинства). -Максималан степен заузетости за стамбени део је 40% (50% за угаоне парцеле). -Дозвољена спратност објеката је П+1. Посебни услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели: -За пољопривредна домаћинства препоручује се образовање економског дворишта на истој грађевинској парцели које се мора организовати у дубини грађевинске парцеле. Економски објекти јесу објекти за гајење животиња за сопствене потребе, пратећи објекти за гајење домаћих животиња, објекти за складиштење сточне хране, објекти за складиштење пољопривредних производа и други слични објекти на пољопривредном газдинству. -Други објекат на парцели може бити пратећи или помоћни објекат за потребе становања пољопривредног типа, и то: надстрешница, летња кухиња, гаража, оставе, бунар, септичка јама, цистерне за воду, пушница, сушница, кош, амбар, и сл. -Максималан степен заузетости за економски део грађевинске парцеле је 70%. -Дозвољена спратност објеката је П+0. -Минимално растојање објекта сточне стаје од стамбеног објекта (који се налази на истој или суседној парцели) је 15 m. -Минимално растојање ђубришта и пољског клозета од стамбеног објекта, бунара и сл. (који се налазе на истој или суседној парцели) је 20 m. Паркирање моторних возила и пољопривредне механизације за сопствене потребе мора се обезбедити на грађевинској парцели. Најмања дозвољена ширина колског прилаза грађевинској парцели је 2,5 m. <u>Ограђивање парцеле:</u> Ограде према регулационој линији се могу ограђивати зиданом оградом до висине 0,90 m или транспарентном оградом до висине од 1,4 m. Врата и капија на уличној огради се не могу отварати ван регулационе линије. Грађевинске парцеле према бочном и задњем суседу могу се ограђивати транспарентном жичаном или дрвеном оградом до висине од 1,8 m. Могу се ограђивати и живом зеленом оградом која се сади у осовини међне линије грађевинске парцеле. Зидане и друге врсте ограда постављају се на међну и регулациону линију, тако да ограда, стубови оgrade и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Архитектонске условљености: Условљен је кос кров...“
---	--

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 објекта 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 објекта којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама, - и други посебни закони који ближе регулишу изградњу објекта. 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 2070/2 к.о. Змајево је формирана грађевинска парцела.

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

▪ На предметном објекту задржавају се постојеће инсталације: на нисконапонску електроенергетску мрежу, водоводну и канализациону мрежу - на септичку јаму, сви се у целости задржавају у постојећем стању и капацитетима.

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

▪ Копија плана за катастарску парцелу број 2070/2 у к.о Змајево, број 952-04-102-18278/2021 од 07.09.2021. године 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 (претежна намена)	„А“ зграда, 111011- стамбена зграда са једним станом 100%
--	---

Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП) и габарит објекта	стамбени објекат бр. 1 површине 135,00 m²;
Површина земљишта под објектима	135,00 m²
Спратност	П+0
Да ли постоји пројекат рушења	не

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.

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 2070/2 к.о. Змајево. 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 грађевинске дозволе, захтев за измену локацијских услова може поднети само лице на чији захтев су издати локацијски услови, односно његов правни следбеник.

XII. На издате локацијске услове број ROP-VRB-28303-LOC-1/2021 од 08.11.2021. 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 позивом на број 97 57-240.

Обрађивач: Бернадица Орихан, дипл.инж.арх.

ПО ОВЛАШЋЕЊУ НАЧЕЛНИКА
РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА
Јелена Поповић дипл.правник

Доставити:

1. Подносиоцу захтева
2. Архиви