



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-31434-LOC-1/2021
Дана :26. 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

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), Плана генералне регулације Равног Села („Службени лист Општине Врбас“ бр. 12/08 и 20/2012), 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) и члана 19. став 1. алинеја 2. Одлуке о Општинској управи општине Врбас („Сл. лист општине Врбас“, број 6/2019 и 28/2019), руководиоца одељења Јелена Поповић, на основу овлашћења из решења начелника Општинске управе Врбас број 112-273/2021-IV/02 од 25.10.2021. године, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта П+Пк и помоћног објекта П+О у ул. Буде Томовића бр. 68, у Равном Селу, на кат. парц. број 1458 и 1459 к.о. Равно Село са прикључцима на јавну водоводну, гасну и електроенергетску дистрибутивну мрежу на кат.парц. бр.1945 део к.о. Равно Село и колски прилаз на кат.парц. бр.1460 део к.о. Равно Село

I. Подаци о локацији и подносиоцу захтева

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о.	1458, 1459 и 1945 део к.о. Равно Село
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о. на којој се налази прикључак на јавну мрежу	1945 к.о. Равно Село 1460 к.о. Равно Село (прикључак на јавну саобраћајницу)
Површина катастарске парцеле/укупна површина парцела	Σ 3278,00 m ² (к.п. 1458 и 1459 к.о. Равно Село)
	Равно Село
Потес или улица и кућни број	Буде Томовића бр. 68

II. Приложена документација

- Идејно решење број -29/21 од јула 2021. године, израђено од стране Пројектни биро „ART-TERMIT“ Наумов Драгиња, ул. Ивана Милутиновића бр. 89а, Врбас, одговорног пројектанта Наумов Драгиња, дипл.инж. грађ. које се састоји од: свеска „0“ - главна свеска, израђена од

стране, главног пројектанта Наумов Драгиње, дипл.инж.грађ., лиценца број 310 Е350 07 и свеска „1“-пројекат архитектуре, главни пројектант Наумов Драгиња, дипл.инж.грађ., лиценца број 310 Е350 07;

- Републичка административна такса за подношење захтева сагласно одредбама Закона о републичким административним таксама („Сл. гласник РС”, број 43/2003, 51/2003 -испр., 61/2005, 101/2005 -др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 -усклађени дин. изн., 55/2012 -усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013 -усклађени дин. изн., 65/2013 -др. закон, 57/2014 -усклађени дин. изн., 45/2015 -усклађени дин. изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016 -усклађени дин. изн., 61/2017 -усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018 -испр., 50/2018 -усклађени дин. изн., 95/2018 и 38/2019 -усклађени дин. изн.) у износу од 320,00 динара,

- Износ трошкова за израду локацијских услова, а све према локалној административној такси, сагласно са одредбама Одлуке о локалним административним таксама („Сл. лист општине Врбас“, број 22/2015 и 27/2018) у износу од 10.000,00 динара и

- Накнада за ЦЕОП у износу од 1.000,00 динара.

III. Подаци о објекту

Објекат бр. 1 стамбени објекат

Намена објекта	Породично становање
Тип објекта	Слободностојећи
Категорија објекта, класификациони број објекта и учешће у укупној површини објекта	„А“ зграда, 111011- издвојене куће за становање 95 %
Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП) и габарит објекта	Стамбени објекат: 282,95 m ²
Укупна нето површина објекта	Стамбени објекат: 233,44 m ²
Површина земљишта под објектом	Стамбени објекат: 181,52 m ²
Спратност	Стамбени објекат: П+Пк
Спратна висина	Стамбени објекат: 2,69 m и 2,99 m
Висина објекта: - слеме - венац - кота пода приземља	Стамбени објекат: +8,36 m +3,50 m - 0,30 m
Број функционалних јединица	1
Број паркинг места на сопственој кат.парц.	1
Проценат зелених површина	25%
Положај објекта у односу на РЛ, бочних и задње међне линије са суседом	од РЛ у ул. Буде Томовића на 5,00 m; од РЛ ул. Ивана Милутиновића на 14,84 m, од бочне - ближе на 1,50 m, а од задње међне линије на 79,57 m
Индекс заузетости	5,53 %
Индекс изграђености	0,086

Материјализација објекта	- армиранобетонски тракасти темељи - објекат је пројектован у класичном конструктивном систему са носивим зидовима од клима блокова са АБ вертикалним и хоризонталним серклажима - међуспратна таваница је полумонтажна „fert“ армирана мрежастом арматуром - кровна конструкција је дрвена, од јелове грађе, двоводна са нагибом кровних равни од 35° - кровни покривач је цреп - демит фасада
Да ли је објекат главни/други на кат.парц.	Главни објекат
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели	Извести прикључак на јавну саобраћајницу у ширини 3,0m из ул. Ивана Милутиновића, на кат. парц. бр. 1460 к.о. Равно Село.

Објекат бр. 2 помоћни објекат

Намена објекта	Помоћни објекат
Тип објекта	Слободностојећи
Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП) и габарит објекта	Помоћни објекат: 61,34 m ²
Укупна нето површина објекта	Помоћни објекат: 54,60 m ²
Површина земљишта под објектом	Помоћни објекат: 61,34 m ²
Спратност	Помоћни објекат: П+О
Спратна висина	Помоћни објекат: 2,30 m;
Висина објекта: - слеме - венац - кота пода приземља	Помоћни објекат: +5,01 m +2,18 m ± 0,00 m
Број функционалних јединица	1
Број паркинг места на сопственој кат.парц.	1
Положај објекта у односу на РЛ, бочних и задње међне линије са суседом	од РЛ у ул. Буда Томовића на 31,59 m; од РЛ ул. Ивана Милутиновића на 2,00m, од бочне - даље међне линије на 22,84 m и од задње међне линије на 58,90 m
Индекс заузетости	1,8%
Индекс изграђености	0,018
Материјализација објекта	- армиранобетонски тракасти темељи - објекат је пројектован у класичном конструктивном систему са носивим зидовима од клима блокова са АБ вертикалним и хоризонталним серклажима - кровна конструкција је дрвена, од јелове грађе, четвороводни са нагибом кровних равни од 35° - кровни покривач је цреп
Да ли је објекат главни/други на кат.пар.	Други-помоћни

Збирни урбанистички параметри за катастарску парцелу

Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП)	344,29 m ²
Укупна нето површина објеката	288,04 m ²
Површина земљишта под објектима	242,86 m ²
Број функционалних јединица	1 стамбена јединица 1 помоћни објекат
Број паркинг места на сопственој кат.парц.	1
Укупан проценат зелених површина	мин 20%
Укупан индекс заузетости	7,33 %
Укупан индекс изграђености	0,10

Прикључци на комуналну инфраструктуру

Намена објекта	електроенергетски, гасни и водоводни прикључак
Категорија објекта класификациони број и процентуална заступљеност	„Г“ -инжењерски објекти; 5%
Услови и начин прикључења на водоводну инфраструктуру	Планирани прикључак из ул. Буде Томовића по условима ЈКП Комуналац Врбас из Врбаса
Услови и начин прикључења на електроенергетску инфраструктуру	Прикључак извести у складу са прибављеним условима од имаоца јавних овлашћења „ЕПС дистрибуција“ д.о.о. у тачки V.
Услови и начин прикључења на гасну мрежу	Прикључак извести у складу са прибављеним условима од имаоца јавних овлашћења од ЈП „Србијасгас“ Нови Сад у тачки V.

IV. Подаци о планском документу и планираној намени

Назив просторног, односно, урбанистичког плана	План генералне регулације Равног Села („Службени лист Општине Врбас“ бр. 12/08 и 20/2012)
Врста земљишта	Остало грађевинско земљиште
Просторна целина/зона	Блок „А 20“
Планирана намена/на парцели	Становање средњих густина
Подаци о правилима уређења и грађења за зону/целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа	„....Становање средњих густина Ова зона заступљена је у следећим урбанистичким целинама, блоковима: А3 (део), А4, А5, А11 (део), А12, А13, А19, А20, А23 (део) и Б6 (део). Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле: - минимална површина парцеле је 400 m², - минимална ширина уличног фронта је 12 m (оптимално 15 m). Максимална површина грађевинске парцеле се не утврђује. 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 2,5 m.

	- Максималан степен заузетости је 40% (50% за угаоне парцеле). - Дозвољена спратност објеката је П+1+Пк. - Паркирање моторних возила за сопствене потребе мора се обезбедити на грађевинској парцели. Најмања дозвољена ширина колског прилаза грађевинској парцели је 2,5 m. Ограђивање парцеле: 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 отворати 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 минималног нагиба кровних равни од 30°, са црепом као кровним покривачем, или мансардни кров који је уписан у лук. Простор под мансардним кровом мора се решити у једној етажи, без препуста ван основног габарита објекта. Отвори на мансардном крову (прозори, излази у лођу) могу се поставити само на стрмој равни крова. 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. Дозвољена спратност објеката је П+0...,,
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 грађевинску парцелу	За катастарске парцеле број 1458 и 1459 к.о. Равно Село потребно је извршити препарцелацију – спајање парцела и формирати једну нову грађевинску парцелу.

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

јавних овлашћења

Технички услови за пројектовање и изградњу гасног прикључка на катастарским парцелама бр. 1458 и 1459 к.о. Равно Село, које се налазе у ул. Буде Томовића 68 у Равном Селу, дати су услови број: 05-02-1/21-2717 израђени 25.10.2021. године, издати од стране ЈП „Србијасгас“ Нови Сад

Износ стварних трошкова израде услова за пројектовање и прикључење износе: 3.495,62 динара, без ПДВ-а.

Услови за пројектовање и прикључење објекта: стамбена зграда, класе 111011, у ул. Буде Томовића 68, Равно Село, на кат.парц. бр. 1458,1459 и део1945 и 1460 све у к.о. Равно Село, број 8А.1.1.0.-D.07.08.-246067-21 од 12.10.2021. године, издати од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, ул. Апатински пут бб, Сомбор.

Износ накнаде стварних трошкова израде услова: **4.892,00 динара.**

Технички услови за пројектовање и прикључење на водоводну мрежу, за потребе издавања локацијских услова за изградњу водоводног прикључка за потребе стамбеног објекта, на к.п. 1458 и 1459 к.о. Равно Село, улица Буде Томовића бр.68, дати су у условима број: 02-12057 од 11. октобра 2021. године, издати од стране ЈКП „Комуналац Врбас“ из Врбаса, ул. Саве Ковачевића бр. 87.

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

Како канализациона мрежа није изграђена одвођење отпадних вода обезбеђује се путем септичке јаме. Септичка јама мора бити изграђена од водонепропусног материјала у складу са хигијенско-техничким прописима, тако да се отпадне воде не изливају око ње.

Бетонске водонепропусне септичке јаме / као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу/ треба лоцирати на парцели, удаљене минимално 5,00 m од свих објеката и границе парцеле.

За септичку јаму не може се користити копани бунар.

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

Копија плана број 952-04-102-19930/2021 од 27.09.2021. године за катастарске парцеле број 1458,1459 и 1945 део све у к.о. Равно Село, издате од стране РГЗ –СКН Врбас из Врбаса.

Износ трошкова за тражене и издате податке: **1.110,00 рсд**

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

Категорија објекта, класификациони број објекта и учешће у укупној површини објекта	„А“ зграда, 111011 – издвојене куће за становање 100%
Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП) и габарит објекта	стамбени објекат 271,00 m ²
Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП)	271,00 m ²
Површина земљишта под објектом	271,00 m ²
Спратност стамбеног објекта	П+0
Да ли постоји пројекат рушења	Не постоји пројекат рушења

Напомена: Доказ о уклањању објекта доставити овом органу, најкасније, уз пријаву завршетка израде темеља.

VIII. Посебни услови у погледу заштите животне средине

За изградњу 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 катастарске парцеле број 1458 и 1459 к.о. Равно Село.

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/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-31434-LOC-1/2021 од 26.11.2021. 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.

ПО ОВЛАШЋЕЊУ НАЧЕЛНИКА
РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА
Јелена Поповић дипл. правник

Доставити:

1. Подносиоцу захтева
2. Имаоцима јавних овлашћења:
 - ЈКП „КОМУНАЛАЦ ВРБАС“ из Врбаса
 - ЈП „СРБИЈАГАС“, Нови Сад
 - „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“,
3. Архиви