



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-36763-LOC-1/2021  
Дана: 15.12.2021. 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, подносиоца захтева [REDACTED] коју по овлашћењу заступа [REDACTED] 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), на основу овлашћења из решења начелника Општинске управе општине Врбас број 112-273/2021-IV/03 од 25.10.2021 године, доноси

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за доградњу, реконструкцију и промену намене дела стамбеног објекта бр.1 у пословни објекат (трговина) у улици Иве  
Поле Рибара број 7, Змајево, на кат.парц. број 1143 к.о. Змајево**

### I. Подаци о локацији

|                                                                                                               |                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о.                                             | <b>1143 к.о. Змајево</b>     |
| Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о. на којој се налази прикључак на јавну мрежу | <b>2250 к.о. Змајево</b>     |
| Површина катастарске парцеле/укупна површина парцела                                                          | <b>1213,00 m<sup>2</sup></b> |
| Место градње                                                                                                  | <b>Змајево</b>               |
| Потес или улица и кућни број                                                                                  | <b>Иве Поле Рибара бр.7</b>  |

### II. Приложена документација

- Идејно решење број Е-121/21 од октобра 2021. године, израђено од стране Предузећа за пројектовање, надзор, инжењеринг и грађење „КРУГ“ д.о.о Кула из Куле ул.16. Дивизије 83., одговорног пројектанта Золтана Лиценбергер, дипл.инж.ел., које се састоји од: свеске „0“-главна свеска, израђена од стране, главног пројектанта Кесић Душана, дипл.инж.грађ. лиценца број 311 4838 03 и свеске „1“-пројекат архитектуре, Е-121/21-ИДР-АРХ главни пројектант Кесић Душан, дипл.инж.грађ. лиценца број 311 4838 03.
- Републичка административна такса за подношење захтева у износу од 3.240,00 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 објекту/радовима

|                       |                                  |
|-----------------------|----------------------------------|
| Намена објекта /дела/ | <b>Пословни објекат-трговина</b> |
| Тип објекта           | <b>у прекинутом низу</b>         |
|                       |                                  |

| Врста радова                                                                        | Доградња, реконструкција, пренамена                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Категорија објекта, класификациони број објекта и учешће у укупној површини објекта | „Б“, 123001-зграде за трговину на велико и мало; трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици...до 400 m <sup>2</sup> , П+1<br>100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП) и габарит објекта доградње       | Доградња 12,17 m <sup>2</sup><br>Габарит (5,29 m x 2,30 m)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП) реконструкције-промена намене    | 237,32 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП) реконструкције и доградње        | 249,49 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Укупна нето површина објекта                                                        | 193,30 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Спратност                                                                           | П+0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Спратна висина                                                                      | 3,60 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Висина објекта:<br>- слеме<br>- Венац<br>- кота пода приземља<br>- кота тла         | +8,92 m<br>+4,40 m- 5,70 m<br>+ 0,75 m<br>± 0,00 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Број функционалних јединица                                                         | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 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              | од РЛ на 0,00 m; од бочних -ближе на 0,00m, даље на 0,00m; и од задње на 57,61m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Индекс заузетости                                                                   | 21 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Индекс изграђености                                                                 | 0,21                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Материјализација објекта                                                            | Конструкција објекта је масивна, зидови од пуне опеке старог формата. Међуспратна конструкција је дрвена. Кровне равни двоводне са нагибом од 30-35°. Кровни покривач је бибер цреп. Сви фасадни отвори објекта се затварају ПВЦ столаријом застакљеном термопан стаклима. Атмосферска вода са кровних површина прихваћена је одговарајућим олуцима, стандардног пресека са одговарајућим бројем одводних цеви. Олуци су од пластифицираног лима d=0,70mm.<br>Око објекта урадити прилазне стазе и тротоаре од набијеног бетона. |
| Да ли је објекат главни/други на кат.парц.                                          | Главни објекат.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Услови и начин обезбеђивања приступа парцели                                        | Постојећи из улице Иве Лоле Рибара, са кат.парц. бр. 2250 део к.о. Змајево.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Услови и начин прикључења на водоводну инфраструктуру                               | По условима које прописује ЈКП „КОМУНАЛАЦ ВРБАС“, из Врбаса                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                                               |                                                                  |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Услови и начин прикључења на канализациону инфраструктуру     | На постојећу водонепропусну септичку јаму на сопственој парцели. |
| Услови и начин прикључења на електроенергетску инфраструктуру | Постојећи прикључак                                              |

#### 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 „25“                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Планирана намена/на парцели                                                                                                              | Урбанистичка целина насељског центра                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p><b>Подаци о правилима уређења и грађења за зону/целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа</b></p> | <p><b>„...Урбанистичка целина насељског центра</b></p> <p>Насељски центар конципиран је на ширем простору на два локалитета у оквиру насеља, како би се обезбедили дисперзија садржаја и остварили комфорнији услови за подручја становања. Дефинисани су дуж улица Иве Лоле Рибара (у делу блока број 23 и 25) и Ивана Милутиновића (у делу блока број 48 и блоку 49), на појединачним парцелама. У оквиру ове урбанистичке целине налази се низ објеката као што су месна заједница, полицијска станица, ватрогасни дом и остали објекти јавних служби из области социјалне заштите, здравства, образовања и културе.</p> <p><b>Становање и пословање у оквиру насељског центра</b></p> <p>Становање је обавезан садржај насељског центра.</p> <p>Индекс заузетости и индекс изграђености се одређују на нивоу парцеле и на нивоу хомогених целина у одређеним деловима центра. Уз услове који важе за основну намену становања средњих густина (начин изградње, спратност, степен заузетости, намена), посебни услови у зони насељског центра за изградњу стамбених објеката су следећи:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• условљава се да приземље има ванстамбену намену, најмање у уличном делу објекта (не условљава се пословање на свакој парцели али је пожељно стимулисати његов развој),</li> <li>• дозвољена је промена намена из стамбеног у пословни простор уз услов да делатност не угрожава становање (буком, вибрацијама, непријатним митрисима и сл.),</li> <li>• минимално учешће становања је 30%.</li> </ul> <p>Објекат вишепородичног становања у блоку број 49 се задржава у потпуности, уз могућност санације и поправке кровних равни. Пожељно је уређење слободних површина у функцији паркирања и уређења зелених и слободних површина. Не постоји потреба за изградњу нових објеката вишепородичног становања.</p> <p>Објекти који се граде у центру могу бити пословно-стамбени или пословни. У оквиру централних функција пословање је могуће за делатности трговине, угоститељства и услужног занатства које не захтева веће складишне просторе и велики транспорт.</p> <p>Код пословних садржаја, ако су сви други услови задовољени (противпожарна заштита, стационирање возила, снабдевање), заузетост парцеле може достићи вредност од 100% (препоручује се степен заузетости до 60%), а индекс изграђености зависи од висинске регулације непосредног окружења. Максимална спратност је П+1+Гк...</p> |
| <b>Општи услови и ограничења на локацији</b>                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Кроз израду техничке документације применити услове и нормативе за пројектовање и грађење у складу са одредбама:</li> </ul> <p>-Закона о заштити пожара,</p> <p>-Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичком подручју,</p> <p>-Законом о ванредним ситуацијама,</p> <p>-Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова,</p> <p>-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),</p> <p>-Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама,</p> <p>-и други посебни закони који ближе регулишу изградњу објеката.</p> <p>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</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                           | 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. |
| <b>Испуњеност услова за грађ. парцелу</b> | Катастарска парцела број 1143 к.о. Змајево је формирана грађевинска парцела.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

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

- Технички услови за реконструкцију водоводног прикључка приликом промене намене стамбеног у пословни објекат, у улици Иве Лоле Рибара испред кућног броја 7, у Змајеву, на катастарској парцели бр. 1143 к.о. Змајево, број услова: 02-13131 од 02.11.2021. године, издати од стране ЈКП „Комуналац“ из Врбаса, ул. Саве Ковачевића бр. 87.

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

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

- Копија плана за катастарску парцелу број 1143 у к.о Змајево, број 952-04-102-22275/2021 од 21.10.2021. 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 уклањају пре грађења

|                                                                                                       |                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Категорија објекта, класификациони број објекта и учешће у укупној површини објекта (претежна намена) | Део стамбеног објекта категорије „А, - 111011<br>Помоћни објекти                                                                                    |
| Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП) и габарит објекта                                  | Део стамбеног објекта бр. 1 157,53 m <sup>2</sup> ;<br>Помоћни објекат бр. 2 40,00 m <sup>2</sup> ;<br>Помоћни објекат бр. 3 26,00 m <sup>2</sup> ; |
| Површина земљишта под објектима                                                                       | 223,53 m <sup>2</sup>                                                                                                                               |
| 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 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 1143 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-36763-LOC-1/2021 од 15.12.2021. 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. Имаоцима јавних овлашћења:
  - ЈКП „КОМУНАЛАЦ ВРБАС“ из Врбаса
3. Архиви