



Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
Општина Врбас

ОПШТИНСКА УПРАВА

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

Број: РОР-VRB-13252-LOC-1/2021

Дана: 17.05.2021. 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 захтеву „АУТО-МОТО САВЕЗ СРБИЈЕ“, ул. Рузвелтова бр.18 Београд-Звездара, који по овлашћењу заступа Архитектонски Студио Декаметар 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 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, 28/2019 и 39/2020) 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 реконструкцију и доградњу пословног објекта (зграда бр. 1) у улици Сремска бр. 66,
Врбас, на катастарској парцели бр. 8936 к.о. Врбас-град

I. Подаци о локацији

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о.	8936 к.о. Врбас-град
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о. на којој се налази прикључак на јавну мрежу	10928део и 8866/1део све у к.о. Врбас-град
Површина катастарске парцеле/укупна површина парцела	1.527,00 m ²
Место градње	Врбас
Улица и кућни број	Ул. Сремска бр. 66

II. Приложена документација

▪ Идејно решење, које је израдио архитектонски студио „Декаметар“ из Врбаса, одговорно лице пројектанта Драгана Елезовић ПР, које се састоји од: свеска „0“ -главна свеска, број Е-04/21 од априла 2021. године, главни пројектант Драгана Елезовић мастер инж.арх., лиценца број 300Н03214 и свеска „1“ -пројекат архитектуре, број Е-04-1/21 од априла 2021. године, одговорни пројектант Драгана Елезовић, мастер инж.арх., лиценца број 300Н03214;

▪ 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	пословни објекат		
Врста радова	реконструкција и доградња		
Категорија објекта који се прикључује, класификациони број и процентуална заступљеност	„Б“ зграда; 123001 - сервисне станице за моторна возила површине до 400 m²; 100%		
Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП) и габарит објекта	постојећи:	78,32 m ²	(4,69x16,70) m
	реконструисани:	77,05 m ²	(4,68x16,70) m
	доградња:	144,00 m ²	(24,41x5,80) m
	укупно:	299,37 m ²	
Укупна нето површина објекта	постојећи:	63,02 m ²	
	реконструисани:	70,52 m ²	
	доградња:	135,35 m ²	
	укупно:	268,89 m ²	
Површина земљишта под објектом	постојећи:	78,32 m ²	
	реконструисани:	77,05 m ²	
	доградња:	144,00 m ²	
	укупно:	299,37 m ²	
Спратност	П+0		
Спратна висина	постојећи:	2,97 m и 3,13 m	
	реконструисани:	3,13 m	
	доградња:	4,42 m и 4,69 m	
Висина објекта: - слеме постојећег реконструисаног дограђеног дела	+4,22 m	венац постојећег	+3,74 m
	+5,38 m	реконструисаног	+3,35 m
	+5,35 m	дограђеног	+4,73 m
Број функционалних јединица	1		
Број паркинг места на сопственој кат.парц.	постојећи		
Процент зелених површина	мин. 20%		
Положај објекта у односу на РЛ, бочних и задње међне линије са суседом	од РЛ у ул. Његошева на 0,34m; од РЛ линије у ул. Сремска на 33,81m; од даље бочне међне линије на 19,12m и од ближе бочне међне линије 4,38m		
Индекс заузетости	19,60%		
Индекс изграђености	0,19		
Материјализација објекта	Реконструкција постојећег објекта и доградња објекта за технички преглед возила подразумева претходне радње: демонтажу кровне конструкције са покривачем и рушење зидова на месту где је предвиђена доградња. Зазиђивање 2 врата и пробијањем нових отвора ради остваривања везе са дограђеним делом, како би чинили једну функционалну		

	<p>целину. Постојећи ревизиони канал затрпати и избетонирати у равни са постојећим подом. Доградња је предвиђена од стубова челичних хладнообликованих профила и једноводне челичне решетке, нагиба 6°. Кровна решетка се израђује од кутијастих хладнообликованих профила. Преко кровних решетки монтирају се челичне рожњаче од кутијастих хладнообликованих профила. Укрућење челичне конструкције постиже се вертикалним и кровним спреговима. Спољни зидови и кровна облога изводе се од „сендвич“ панела са челичним поцинкованим и пластифицираним лимом. Испуна панела дебљине 10 cm је од камене вуне. Објект се фундира на темељним тракама, ширине 50 cm. У дограђеној просторији за технички преглед изводи се ревизиони канал, за преглед возила. Подна плоча и зидови канала изводе се од водонепропусног АБ, дебљине 20cm. Унутрашњи преградни зидови изводе се од гипсаних плоча на металној подконструкцији који се бандажирају, бресе и глетују. Плафонска конструкција изводи се у растеру са металним носачима у које се уграђују гипсане плоче. Фасада постојећег дела објекта и реконструисаног дела објекта је зрнаста, од племенитог малтера, а фасада дограђеног дела предвиђена је са украсним облогама и од лимених панела.</p>
Да ли је објект главни/други на кат.парц.	главни
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели	Задржава се постојећи колски прилаз парцели из Сремске улице, на кп. бр. 8866/1 к.о. Врбас-град.
Услови и начин прикључења на водоводну инфраструктуру	Постојећи прикључак.
Услови и начин прикључења на канализациону инфраструктуру	Постојећи прикључак.
Услови и начин прикључења на енергетску инфраструктуру	Постојећи прикључак.

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. „62“
Претежна намена на парцели	Породично становање
	„...Могуће је градити један стамбени објект на парцели. Максималан број станова, односно јединица, ако постоји и пословни простор, у породичном стамбеном објекту, је четири.

Подаци о правилима уређења и грађења за зону/целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа

У зони породичног становања је дозвољена изградња објеката и без функције породичног становања у складу са условима који су дефинисани за преовлађујућу намену...“

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле:

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.“

Индекс заузетости за парцеле породичног становања

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.

Дозвољена спратност и висина објекта

Максимална спратност породичних објеката је По+П+1+Пк, препоручује се П+Пк.

Максимална висина слемена објекта је 12,00m...“

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели:

„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...“

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели, простора за паркирање возила и оградавање парцеле

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 оградавати 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 оградавати 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 ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати и живом зеленом оградом, која се сади у осовини међне линије грађевинске парцеле. Врата и капија на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије...”
Општи услови и ограничења на локацији	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Кроз израду техничке документације применити услове и нормативе за пројектовање и грађење у складу са одредбама: <ul style="list-style-type: none"> - Закона о заштити пожара, - Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичком подручју, - Законом о ванредним ситуацијама, - 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) 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 8936 к.о. Врбас-град је формирана грађевинска парцела.

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

Постоје прикључци на јавну комуналну инфраструктуру -нисконапонску електроенергетску мрежу, водоводну и канализациону мрежу, који 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 952-04-102-8683/2021 од 12.05.2021. године за катастарске парцеле број 8936 и 8866/1део к.о. Врбас-град, издате од стране РГЗ - СКН Врбас из Врбаса.

Износ трошкова за тражене и издате податке: **2.160,00 динара**

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

Категорија објекта, класификациони број објекта и учешће у укупној површини објекта	„Б“ зграда; 123001 - сервисне станице за моторна возила; 100%
Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) и габарит објекта	Део зграде бр. 1, габаритних димензија (4,43x16,69)m и површине 73,94 m ²
Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП)	73,94 m ²

Површина земљишта под објектом	73,94 m ²
Спратност	П+0

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

VII. 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.

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 8936 к.о. Врбас-град.

Подносилац захтева може поднети захтев за измену једног или више услова за пројектовање, односно прикључење објеката 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-13252-LOC-1/2021 од 17.05.2021. 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