



Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
Општина Врбас

ОПШТИНСКА УПРАВА

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

Број: ROP-VRB-14622-LOC-1/2021

Дана: 22.06.2021. 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 за издавање локацијских услова, подносиоца захтева [REDACTED], кога по овлашћењу заступа „Profectum“ д.о.о. из Новог Сада, 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), 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 изградњу породичног стамбеног објекта у Улици Теодоре Лазаревић бр. 15, Змајево, на кат.парц. број 253 к.о. Змајево са прикључком на јавну гасоводну мрежу, на кат.парц. бр. 2258/2део к.о. Змајево

I. Подаци о локацији

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о.	253 к.о. Змајево
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о. на којој се налази прикључак на јавну мрежу	253 и 2258/2део све у к.о. Змајево
Површина катастарске парцеле/укупна површина парцела	777,00 m ²
Место градње	Змајево
Потес или улица и кућни број	Ул. Теодоре Лазаревић бр. 15

II. Приложена документација

- Идејно решење, израђено од стране „Profectum“ д.о.о. из Новог Сада, ул. Стражиловска бр. 31/3, број ИДР-013/21 од маја 2021. године, одговорно лице пројектаната Душан Пераћ, директор, које се састоји од: свеска „0“ -главна свеска, главни пројектант Душан Пераћ, дипл.инж.арх., лиценца број 300Л70912 (ознака АП 02) и свеска „1“ -пројекат архитектуре, одговорни пројектант Душан Пераћ, дипл.инж.арх., лиценца број 300Л70912 (ознака АП 02);
- 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 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
Тип објекта	слободностојећи
Врста радова	нова градња
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	122,80 m²; габаритних димензија (8,83x12,03)m + (2,40x6,59)m
Укупна нето површина објекта	100,83 m²
Површина земљишта под објектом	122,80 m²
Спратност	П+0
Спратна висина	2,60 m
Висина објекта: - слеме - венац - кота пода приземља - кота тла	+4,91 m +2,80 m ± 0,00 m - 0,16 m
Број функционалних јединица	1
Број паркинг места на сопственој кат.парц.	1
Процент зелених површина	мин. 30%
Положај објекта у односу на РЛ, бочних и задње међне линије са суседом	од РЛ на 3,00 m; од бочних -ближе на 3,50m, даље на 5,40m; и од задње на 20,85m
Индекс заузетости	16,01 %
Индекс изграђености	0,16
Материјализација објекта	Објекат је пројектован у масивном систему градње. Темељна конструкција објекта је фундирана на тракастим темељима. Темељна конструкција је међусобно повезана у једну целину. Испод објекта потребно је поставити слој шљунка д=15 цм и извршити његово збијање са вибро машинама. Носећа вертикална конструкција објекта су зидови (термо блок д=25цм+ТИ д=10цм) са вертикалним и хоризонталним АБ серклажима. Унутрашње преградне зидове извести од блока д=25цм и опеке д=12цм. Међуспратна конструкција ФЕРТ 20цм укрућује конструкцију у хоризонталном правцу. Кровна конструкција стамбеног објекта је сложен кров, нагиба 23°. Кровни покривач је цреп.

	<p>Подна конструкција приземља је следећег састава: на подлози од набијеног шљунка д=15цм нанети армирано бетонску плочу д=10 цм, затим хидроизолацију, термоизолацију, цементну кошуљицу и завршни слој пода у керамици или паркету.</p> <p>Фасадни зидови и парапети објекта су термо блок д=25цм+ТИ д=10цм (демит фасада).</p> <p>Унутрашњи преградни зидови од блока д=25цм и опеке д=12цм.</p> <p>Сви фасадни отвори објекта се затворају ПВЦ столаријом, застакљеном термопан стаклима.</p> <p>Атмосферска вода са кровних површина прихваћена је одговарајућим олуцима, стандардног пресека са одговарајућим бројем одводних цеви. Олуци су од лима д=0,70мм.</p> <p>Око објекта урадити прилазну стазу а слободне површине обрадити травом и зеленилом.</p>
Да ли је објекат главни/други на кат.парц.	Главни објекат.
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели	Постојећи из улице Теодоре Лазаревић, на кат.парц. бр. 2258/2део к.о. Змајево.
Услови и начин прикључења на водоводну инфраструктуру	Постојећи.
Услови и начин прикључења на канализациону инфраструктуру	Нема. Прикупљене употребљене воде се преко ревизоног шахта одводе до септичке јаме на парцели.
Услови и начин прикључења на електроенергетску инфраструктуру	Постојећи, ЕД број 921242921.
Услови и начин прикључења на гасоводну инфраструктуру	Планирани, према прибављеним условима од имаоца јавних овлашћења у тачки V.

IV. Подаци о планском документу и планираној немени

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 „7“
Планирана намена/на парцели	становање малих густина
<p>Подаци о правилима уређења и грађења за зону/целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа</p>	<p>„Општи услови за изградњу објеката:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Посебни услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели:</p> <ul style="list-style-type: none"> - За пољопривредна домаћинства препоручује се образовање економског дворишта на истој грађевинској парцели које се мора организовати у дубини грађевинске парцеле. Економски објекти јесу

	<p>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.</p> <p>- 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.</p> <p>- Максималан степен заузетости за економски део грађевинске парцеле је 70%.</p> <p>- Дозвољена спратност објеката је П+0.</p> <p>- Минимално растојање објекта сточне стаје од стамбеног објекта (који се налази на истој или суседној парцели) је 15 m.</p> <p>- Минимално растојање ђубришта и пољског клозета од стамбеног објекта, бунара и сл. (који се налазе на истој или суседној парцели) је 20 m.</p> <p>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.</p> <p><u>Ограђивање парцеле:</u></p> <p>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 оградни се не могу отворити ван регулационе линије.</p> <p>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.</p> <p>Зидане и друге врсте ограда постављају се на међну и регулациону линију, тако да ограда, стубови оградни и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.</p> <p>Архитектонске условљености: Условљен је кос кров..."</p>
<p>Општи услови и ограничења на локацији</p>	<p>▪ Кроз израду техничке документације применити услове и нормативе за пројектовање и грађење у складу са одредбама:</p> <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 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 зграда 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 објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама, - и други посебни закони који ближе регулишу изградњу објеката. <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</p>

	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 253 к.о. Змајево је формирана грађевинска парцела.

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

▪ Услови за пројектовање за изградњу прикључка на гасну мрежу, Змајево, ул. Туријски пут бр. 15, на кат.парц. бр. 253 к.о. Змајево, број услова: 8А.1.1.0.-Д.07.08.-67445-21 од 08.06.2021. године, издати од стране „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, ул. Апатински пут бб, Сомбор.

Износ накнаде стварних трошкова израде услова: **5.048,40 рсд.**

▪ Технички услови за потребе издавања локацијских услова за изградњу стамбеног објекта, спратности П+0 у улици Туријски пут бр. 15, Змајево, на кат. парц. број 253 к.о. Змајево у Змајеву, издати од стране ЈКП „Комуналац“ Врбас, ул. Саве Ковачевића бр. 87, Врбас, број 02-6874 од 09.06.2021. године.

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

▪ Технички услови за пројектовање у поступку издавања локацијских за изградњу стамбеног објекта у ул. Туријски пут бр. 15 у Змајеву, спратности П+0, на к.п. 253 к.о. Змајево у Змајеву, дати су у условима број 05-02-1/21-1218 од 16.06.2020. године, издати од стране ЈП „Србијагас“ Нови Сад, Р.Ј. „Дистрибуција Нови Сад“, ул. Пут шајкашког одреда бр. 3, Нови Сад.

Напомена: Уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи, неопходно је приложити овом органу пројекат машинских инсталација са прбављеном сагласношћу од стране ЈП „Србијагас“ Нови Сад.

Износ накнаде стварних трошкова израде услова: **4.194,74 рсд.**

Напомене:

-Ако након издавања локацијских услова неки од ималаца јавних овлашћења измени услове који су саставни део издатих локацијских услова, одговоран је за штету коју је инвеститор претрпео услед предузимања активности на основу првобитно издатих локацијских услова.

-Неопходно је прибавити одобрење за извођење грађевинских радова на објектима који изискују раскопавање коловоза и тротоара, при заузимању јавних површина које захтева забрану кретања возила и пешака и паркирања возила, и сл. у складу са чланом 6., а у вези са чланом 5. став 3. Одлуке о мањим монтажним и другим објектима привременог карактера на територији општине Врбас („Сл. лист општине Врбас“, бр. 7/2019), након издавања потврде о пријави радова.

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

▪ Копија плана, број 952-04-102-10568/2021 од 01.06.2020. године и Потврда да није устројен катастар подземних водова, све за катастарску парцелу број 253 к.о. Змајево, издате од стране РГЗ -СКН Врбас из Врбаса.

Износ трошкова за тражене и издате податке: **1.080,00 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 - стамбена зграда са једним станом 100%
---	--

Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП)	зграда бр. 1: 92,00 m ² зграда бр. 2: 9,00 m ²
Површина земљишта под објектима	∑=101,00 m ²
Спратност	П+0

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 катастарску парцелу број 253 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.

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-14622-LOC-1/2021 од 22.06.2021. 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 позивом на број 97 57-240.

ПО ОВЛАШЋЕЊУ НАЧЕЛНИКА
РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА
Смиљана Томашевић

Доставити:

1. Подносиоцу захтева
2. Имаоцима јавних овлашћења:
 - „ЕПС Дистрибуција“, огранак Сомбор, Апатински пут бб
 - ЈКП „КОМУНАЛАЦ“ Врбас из Врбаса
 - ЈП „Србијагас“ Нови Сад
3. А р х и в и

