



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-33935-LOC-1/2021  
Дана: 26.10.2021. године  
ВРБАС

Одељење за урбанизам и просторно планирање, стамбено комуналне послове и заштиту животне средине, Општинске управе Врбас, поступајући по захтеву [REDACTED] за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта са три стамбене јединице, П+1, у улици Данила Бојовића бр.112, у Врбасу, на к.п. бр. 8076 к.о. Врбас-град, 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, 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 и 28/2019) и Плана генералне регулације за насељено место Врбас („Сл. лист општине Врбас“, број 03/2011 и 11/2014), Јелена Поповић, дипл. Правник, на основу овлашћења из решења начелника Општинске управе општине Врбас број 112-273/2021-И/03 од 20.08.2021 године, издаје:

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за изградњу стамбеног објекта са три стамбене јединице, спратности П+1, у улици Данила Бојовића бр.112, у Врбасу, на к.п. бр. 8076 к.о. Врбас-град, са кућним прикључцима на електроенергетску, водоводну, канализациону и гасну мрежу**

### I. Подаци о локацији и подносиоцу захтева

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о.	<b>8076 К.О. Врбас-град</b>
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о. на којој се налази прикључак на јавну мрежу	<b>10913 део К.О. Врбас-град</b>
Површина катастарске парцеле/укупна површина парцела	<b>426,00m<sup>2</sup></b>
Место градње	<b>Врбас</b>
улица и кућни број	<b>Данила Бојовића бр.112</b>

### II. Приложена документација

- Идејно решење, које је израдио ПР Пројектни биро „Студио 1924“ из Врбаса, одговорно лице пројектанта Љубомир Сталевић, које се састоји од: свеска „0“ -главна свеска, број Е-ИДР- 15/2021 од септембра 2021. године, главни пројектант Љубомир Сталевић, лиценца број 321 А11 021, маст.инж.арх., и свеска „1“ - пројекат архитектуре, број Е-ИДР- 15/2021 од септембра 2021. године, одговорни пројектант Љубомир Сталевић, лиценца број 321 А11 021, маст.инж.арх.
- Републичка административна такса за подношење захтева у износу од 2.270,00 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, 106/2015 и 62/2021);
- Износ трошкова за израду локацијских услова у износу од 10.000 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

Објекат бр.1.

Намена објекта	<b>Породично становање</b>
----------------	----------------------------

Категорија објекта који се прикључује, класификациони број и процентуална заступљеност	„А“ 112211- стамбена зграда са три стамбене јединице 95 % „Г“ - инжењерски објекти 5%
Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП) надземних етажа	314,88 m <sup>2</sup> (18,20m x 4,11m)+(16,0m x 4,94m)
Укупна нето површина објекта	264,06m <sup>2</sup>
Површина земљишта под објектом	153,84 m <sup>2</sup>
Спратност	П+1
Спратна висина	2,70 m
Висина објекта: слеме; венац	+ 9,43 m + 6,28 m
Број функционалних јединица	3
Број паркинг места	2 гараже и 1 паркинг
Процент зелених површина	мин 30 %
Положај објекта у односу на РЛ, бочних и задње међне линије са суседом	На 3,0 m од РЛ, од ближе међне линије на 0,20 m, а од даље на 4,02 m на 10,94 m од задње међне линије
Индекс заузетости	36,11 %
Индекс изграђености	0,74
Материјализација објекта	АБ тракасти темељи у подужном и попречном правцу; Носећи зидови од клима блокова, дебљине 20cm, који су укрупњени вертикалним и хоризонталним серкљажима од АБ; унутрашњи зидови су од блока 20 cm дебљине међуспратна конструкција се изводи као „ферт“, таваница дебљине 20 cm; кровна конструкција-дрвена, кров двоводан, са нагибом кровних равни 30° кровни покривач- фалцовани цреп, поставља се на подашчану подлогу, терхартију и преко летави завршна обрада фасаде-бојење фасадном бојом преко термоизолације заштићене мрежицом и лепком;
Да ли је објекат главни/други на кат.парц.	главни
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели	постојећи прикључак из ул. Данила Бојовића, на кп. бр. 10913 к.о. Врбас-град

#### Објекат 2- ( помоћни објекат)

Намена објекта	помоћни објекат
Тип објекта	слободностојећи
Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП) и габарит објекта	помоћног објекта 40,80 m <sup>2</sup> димензија (5,90 x 6,93)m

Укупна нето површина објекта	помоћног објекта 35,16 m <sup>2</sup>
Површина земљишта под помоћним објектом	40,80 m <sup>2</sup>
Спратност помоћног објекта	П+0
Спратна висина	2,40 m
Висина објекта: - слеме , венац	+4,80 m +3,00 m
Број функционалних јединица	2 гаражна места
Број паркинг места	1
Процент зелених површина	мин. 30%
Положај објекта у односу на РЛ, бочних и задње међне линије са суседом	Помоћни објекат од РЛ на 26,10m, од бочне међне линије на 6,33m и на 0,00 уз сагласност, од задње међне границе 0,00m уз сагласност;
Индекс заузетости стамбено-пословног обј. објекта	9,58%
Индекс изграђености	0,095
Материјализација објекта	АБ тракасти темељи Носећи зидови од клима блокова, дебљине 20cm, који су укрупњени вертикалним и хоризонталним серклажима од АБ; унутрашњи зид је од блока 20 cm дебљине међуспратна конструкција се изводи само на делу објекта као „ферт., таваница дебљ. 20cm кровна конструкција-дрвена, једноводна са нагибом кровних равни 14°
Да ли је објекат главни/други на кат.парц.	помоћни

#### Збирни урбанистички параметри за катастарску парцелу

Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП)	355,68 m <sup>2</sup>
Укупна нето површина објеката	299,22 m <sup>2</sup>
Површина земљишта под објектима	194,64 m <sup>2</sup>
Број функционалних јединица	3 стамбене јединице ; 1 помоћни објекат-2 гараже
Број паркинг места на сопственој кат.парц.	2 гаражна места и један паркинг
Укупан процент зелених површина	мин 30%
Укупан индекс заузетости	45,69 %
Укупан индекс изграђености	0,83

#### Прикључци на комуналну инфраструктуру

Намена објекта	прикључак на електроенергетску, водоводну, канализациону и гасну мрежу
----------------	--

Категорија објекта класификациони број и процент. заступљеност	„Г“ -инжењерски објекти; 5%
Услови и начин прикључења на водоводну инфраструктуру	Реконструкцију и измештање прикључка извести у складу са прибављеним условима од имаоца јавних овлашћења „Комуналац Врбас“ у тачки V.
Услови и начин прикључења на канализациону инфраструктуру	Прикључак извести у складу са прибављеним условима од имаоца јавних овлашћења „Комуналац Врбас“ у тачки V.
Услови и начин прикључења на електроенергетску инфраструктуру	Прикључак извести у складу са прибављеним условима од имаоца јавних овлашћења Електропривреде Србије, ЕПС Дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Сомбор у тачки V.
Услови и начин прикључења на гасну мрежу	Прикључак извести у складу са прибављеним условима од имаоца јавних овлашћења ЈП „Врбас-гас“ у тачки V.

#### 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	грађевинско земљиште
Просторна целина/зона	Блок „38“
Планирана намена на парцели	Породично становање
Подаци о правилима уређења и грађења за зону/целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа	<p>Могуће је градити један стамбени објекат на парцели. Максималан број станова, односно јединица, ако постоји и пословни простор, у породичном стамбеном објекту, је четири.</p> <p>У зони породичног становања је дозвољена изградња објеката и без функције породичног становања у складу са условима који су дефинисани за преовлађујућу намену...“</p> <p>„Неопходно је решити одвођење атмосферске воде на сопственој парцели и према улици...“</p> <p>„Главни објекат може бити стамбени, стамбено-пословни или пословни, и поставља се на уличном делу парцеле.</p> <p>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.).</p> <p>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.</p> <p>Помоћни објекат служи коришћењу главног објекта на парцели (летње кухиње, гараже, оставе, бунари, септичке јаме, цистерне за воду, ограде и сл.).</p> <p>Препоручује се изградња гараже у склопу главног објекта, али се може градити и као независан објекат...“</p> <p>„Грађевинске парцеле могу се оградити 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 оградити 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 оgrade и капије буду на грађевинској парцели која се оgraђује. Суседне грађевинске парцеле могу се оградити и живом зеленом оградом, која се сади у осовини међне линије грађевинске парцеле. Врата и капија на уличној оградни не могу се отворити ван регулационе линије...“</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичком подручју,</li> <li>• 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),</li> <li>• Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама</li> </ul>

<b>Општи услови и ограничења на локацији</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Законом о ванредним ситуацијама и други посебни закони који ближе регулишу изградњу објеката.</li> <li>• 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.</li> </ul>
<b>Испуњеност услова за грађ. парцелу</b>	Катастарска парцела број 8076 к.о. Врбас-град је коначно формирана грађевинска парцела.

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

- Технички услови за пројектовање и прикључење на електроенергетску мрежу за стамбени објекат са три стамбене јединице, П+1, у улици Данила Бојовића бр.112, у Врбасу, на к.п. бр. 8076 к.о. Врбас-град: 8А.1.1.0.-Д.07.08.-251022-21 од 18.10.2021. године, Електропривреда Србије, ЕПС Дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Сомбор.

Износ накнаде стварних трошкова израде услова: **4.892,40 рсд.**

Износ накнаде за прикључење на електроенергетску мрежу: **252.503,80 рсд. без ПДВ**

- Технички услови за изградњу прикључка на дистрибутивну гасоводну мрежу, за стамбени објекат са три стамбене јединице, П+1, у улици Данила Бојовића бр.112, у Врбасу, на к.п. бр. 8076 к.о. Врбас-град, број услова: ДВ 02-1211-1/2021 израђени 15.10.2021. године, издати од стране ЈП "ВРБАС-ГАС" Козарачка 3, Врбас.

Износ накнаде стварних трошкова израде услова: **1,800 рсд.**

Износ накнаде за прикључење на гасну мрежу: **61.773,60 динара**

- Технички услови за пројектовање и прикључење на канализациону мрежу и реконструкцију постојећег водомера за стамбени објекат са три стамбене јединице, П+1, у улици Данила Бојовића бр.112, у Врбасу, на к.п. бр. 8076 к.о. Врбас-град, број услова: 02-12197 од 14.10.2021. године, издати од стране ЈКП „Комуналац Врбас“, ул. Саве Ковачевића бр. 87.

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

- Технички услови за укрштање са ТТ мрежом, за потребе издавања локацијских услова за изградњу стамбеног објекта са три стамбене јединице, спратности П+1, у улици Данила Бојовића бр.112, у Врбасу, на к.п. бр. 8076 к.о. Врбас-град, дати су у условима број: Д210-457351 израђени 14.10.2021. године, издати од стране „Телеком Србија“ Предузеће за телекомуникације а.д. Београд, Таковска 2, Регија Нови Сад, Извршна јединица Нови Сад.

Износ накнаде стварних трошкова израде услова: **4.059,98 динара**

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

- Копија плана број 952-04-102-21199/2021 од 11.10.2021. године за катастарску парцелу број 8076 к.о. Врбас-град, издате од стране РГЗ - СКН Врбас из Врбаса.

#### VII. Подаци о постојећем објекту на парцели који се уклањају 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) и габарит објекта	<table> <tr> <td>зграда бр. 1 стамбени објекат</td> <td>158,00 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>зграда бр. 2 помоћни објекат</td> <td>12,00 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>зграда бр. 3 помоћни објекат</td> <td>15,00 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>зграда бр.4 помоћни објекат</td> <td>15,00 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	зграда бр. 1 стамбени објекат	158,00 m <sup>2</sup>	зграда бр. 2 помоћни објекат	12,00 m <sup>2</sup>	зграда бр. 3 помоћни објекат	15,00 m <sup>2</sup>	зграда бр.4 помоћни објекат	15,00 m <sup>2</sup>
зграда бр. 1 стамбени објекат	158,00 m <sup>2</sup>								
зграда бр. 2 помоћни објекат	12,00 m <sup>2</sup>								
зграда бр. 3 помоћни објекат	15,00 m <sup>2</sup>								
зграда бр.4 помоћни објекат	15,00 m <sup>2</sup>								
Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП)	200,00 m <sup>2</sup>								
Површина земљишта под објектом	200,00 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**

- на предметном објекту 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 чини 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.

**XII.** Локацијски услови **важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе** издате у складу са овим условима, за катастарску парцелу број 8076 к.о. Врбас-град.

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 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.

**XIII.** На измењене локацијске услове број ROP-VRB-33935-LOC-1/2021. 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 моделом 97 и позивом на број 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:
  - Електропривреда Србије, ЕПС Дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Сомбор
  - ЈП "ВРБАС-ГАС", Врбас
  - ЈКП „Комуналац Врбас“
  - Телеком Србија Предузеће за телекомуникације а.д. Београд, Регија Нови Сад, Извршна јединица Нови Сад
3. А р х и в и