

Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
Општина Врбас
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, стамбене послове,
заштиту животне средине и енергетски менаџмент
Број : ROP-VRB-20796-LOC-1/2020
Дана : 01. 09. 2020. 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 [REDACTED] за

издавање локацијских услова, на основу члана 8ђ, 53а-57 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 -испр., 64/2010 -одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 -одлука УС, 98/2013 -одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 -др. закон и 9/2020), Плана генералне регулације за насељено место Врбас („Сл. лист општине Врбас“, број 03/2011 и 11/2014), 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 35/2015, 114/2015 и 117/2017) и члана 19. став 1. алинеја 2. Одлуке о Општинској управи општине Врбас („Сл. лист општине Врбас“, број 6/2019 и 28/2019), начелник Општинске управе општине Врбас, Ивана Крезовић издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу породичног стамбеног објекта и помоћног објекта-гараже, у ул. Жарка Зрењанина бр. 107, у Врбасу, на кат. парц. број 8631 к.о. Врбас-град, са прикључком на јавну канализациону мрежу

I. Подаци о локацији и подносиоцу захтева

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о.	8631 к.о. Врбас-град
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о. на којој се налази прикључак на јавну мрежу	10921 к.о. Врбас-град
Површина катастарске парцеле/укупна површина парцела	569,00 m ²
Место градње	Врбас
Потес или улица и кућни број	Ул. Жарка Зрењанина бр. 107
Подносилац захтева / име и седиште	[REDACTED]

II. Приложена документација

- Идејно решење број 33/2020 од августа 2020. године, израђено од стране Пројектног бироа „ART-TERMIT“ Врбас, ул. Ивана Милутиновића бр. 89а, одговорног пројектанта Драгиње Наумов, дипл.инж. грађ. које се састоји од: свеска „0“- главна свеска, израђена од стране, главног пројектанта Драгиње Наумов, дипл.инж.грађ., лиценца број 310 Е350 07 и свеска „1“- пројекат архитектуре, главни пројектант Драгиња Наумов, дипл.инж.грађ., лиценца број 310 Е350 07;
- услови за пројектовање и прикључење прибављени од имаоца јавних овлашћења из тачке V. ових локацијских услова.

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

- Износ трошкова за израду локацијских услова, а све према локалној административној такси, сагласно са одредбама Одлуке о локалним административним таксама („Сл. лист општине Врбас“, број 22/2015 и 27/2018) у износу од 5.000,00 динара и

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

III. Подаци о објекту

Објекат бр. 1 стамбени објекат

Намена објекта	Породично становање
Тип објекта	Слободностојећи
Категорија објекта, класификациони број објекта и учешће у укупној површини објекта	„А“ зграда, 111011- стамбена зграда са једним станом 100%
Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП) и габарит објекта	156,26 m ² димензија (17,44m x4,60m) + (6,60m x 4,70m)+ (3,45m x5,55m) + (2,6m x8,65m)
Укупна нето површина објекта	129,31m ²
Површина земљишта под објектом	156,26 m ²
Спратност	П+0
Спратна висина	2,70m;
Висина објекта: - слеме - венац - кота пода приземља	+6,32 m +3,44m + 0,54 m;
Број функционалних јединица	1
Број паркинг места на сопственој кат.парц.	1 гаражно место
Процент зелених површина	30%
Положај објекта у односу на РЛ, бочних и задње међне линије са суседом	од РЛ на 5,00 m; од бочних - ближе на 0,50 m, а даље на 4,80m; и од задње на 15,73m
Индекс заузетости	Стамбени 27,4%
Индекс изграђености	0,274

Материјализација објекта	бетонски тракасти темељи Објекат је пројектован као скелетни систем са испуном од клима блокова са АБ вертикал. и хоризонталним серклажима унутрашњи зидови пројектовани су од пуне опеке дебљине 12cm; међуспратна таваница је полумонтажна „fert“ кровна конструкција је дрвена, од јелове грађе, са вишеводним нагибом кровних равни од 30°; кровни покривач је цреп фасада је обложена термоизолацијом, мрежицом и лепком фасада се глетује и боји фасадном бојом
Да ли је објекат главни/други на кат.парц.	Главни објекат
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели	Постојећи из ул. Жарка Зрењанина, на кат. парц. бр. 10921 к.о. Врбас-град.
Услови и начин прикључења на водоводну инфраструктуру	Постојећи прикључак
Услови и начин прикључења на канализациону инфраструктуру	Према прибављеним условима од имаоца јавних овлашћења у тачки V.
Услови и начин прикључења на енергетску инфраструктуру	Постојећи трофазни прикључак капацитета 17,25kW;

Објекат бр. 2. помоћни објекат

Намена објекта	Помоћни објекат
Тип објекта	Слободностојећи
Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП) и габарит објекта	32,50m ² димензија 6,50m x 5,00m
Укупна нето површина објекта	27,00 m ²
Површина земљишта под објектом	32,50 m ²
Спратност	П+0
Спратна висина	2,60 m
Висина објекта: - слеме - венац - кота пода приземља	+4,32 m +2,62 m +0,10 m
Број функционалних јединица	1
Број паркинг места на сопственој кат.парц.	1 гаражно место
Положај објекта у односу на РЛ, бочних и задње међне линије са суседом	од РЛ на 30,67m; од бочних - на 8,69 m, а од даље на 1,0m; и од задње међ.лин. на 1,00m
Индекс заузетости	5,7 %
Индекс изграђености	0,057

Материјализација објекта	АБ тракасти темељи конструктивни систем од носећих зидова од пуне опеке са АБ вертикалним и хоризонтал. серклажима унутрашњи зидови од пуне опеке дебљине 25 кровна конструкција је дрвена, од јелове грађе, са двоводним нагибом кровних равни од 30°; кровни покривач је цреп
Да ли је објекат главни/други на кат.парц.	Други објекат
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели	Нема.
Услови и начин прикључења на водоводну инфраструктуру	нема
Услови и начин прикључења на канализациону инфраструктуру	нема
Услови и начин прикључења на енергетску инфраструктуру	Прикључак са главног објекта

Збирни урбанистички параметри за катастарску парцелу

Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП)	188,76 m²
Укупна нето површина објеката	156,31 m²
Површина земљишта под објектима	188,76 m²
Број функционалних јединица	1 стамбена јединица
Број паркинг места на сопственој кат.парц.	1 гаражно место
Укупан проценат зелених површина	30%
Укупан индекс заузетости	33,1 %
Укупан индекс изграђености	0,33

IV. Подаци о планском документу и планираној немени

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 „55“
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	„Могуће је градити један стамбени објекат на парцели. Максималан број станова, односно јединица, ако постоји и пословни простор, у породичном стамбеном објекту, је четири. У зони породичног становања је дозвољена изградња објеката и без функције породичног становања у складу са условима који су дефинисани за преовлађујућу намену...“ „Неопходно је решити одвођење атмосферске воде на сопственој парцели и према улици...“ „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

	<p>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, оgrade 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, оgrade 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 од 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 оградјује. Суседне грађевинске парцеле могу се оградити и живом зеленом оградом, која се сади у осовини међне линије грађевинске парцеле. Врата и капија на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије...“</p>
<p>Општи услови и ограничења на локацији</p>	<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 објекта високоградње у сеизмичком подручју, - Законом о ванредним ситуацијама, - и други посебни закони који ближе регулишу изградњу објекта. ▪ 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.
<p>Испуњеност услова за грађевинску парцелу</p>	<p>Катастарска парцела број 8631 к.о. Врбас-град је формирана грађевинска парцела.</p>

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

▪ Технички услови за пројектовање и укрштање са гасоводном мрежом, за потребе издавања локацијских услова за изградњу стамбеног објекта и прикључка на канализациону мрежу, дати су у условима број: ДВ 02-781-1/2020 године од 18.08.2020. године, издати од стране Јавно предузеће за дистрибуцију природног гаса „Врбас-гас“ из Врбаса.

Износ стварних трошкова израде услова: **1.800,00 рсд.**

▪ Технички услови за пројектовање и изградњу прикључка на канализациону мрежу за стамбени објект, П+0, број услова: 02-9899 од 28.08.2020. године, издати од стране ЈКП „Комуналац Врбас“ из Врбаса, ул. Саве Ковачевића бр. 87.

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

▪ Технички услови за пројектовање, за потребе издавања локацијских услова за изградњу стамбеног објекта и прикључење на спољну канализациону мрежу, а у циљу заштите ТК објекта Извршне јединице Нови Сад, Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд, број услова: А335-246454 израђени 19.08.2020. године.

Износ стварних трошкова израде услова: **2.029,99 рсд.**

Напомена: 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.

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

▪ Копија плана и извод из катастра водова број 952-04-102-12903/2020 од 12.08.2020. године за катастарске парцеле број 8631 и 10921 све у к.о. Врбас-град, издате од стране РГЗ –СКН Врбас из Врбаса.

Износ трошкова за тражене и издате податке: **1.520,00 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) и габарит објекта	зграда бр. 1 стамбени објект 75,00 m² зграда бр. 2 помоћни објект 23,00 m² зграда бр. 3 помоћни објект 19,00 m²
Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП)	117,00 m²
Површина земљишта под објектом	117,00 m²
Спратност стамбеног објекта Спратност помоћног објекта	П+0 П+0
Да ли постоји пројекат рушења	Решење о рушењу бр.351-136/2020-IV/05 Од 27.07.2020 год.

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

VIII. Посебни услови у погледу заштите животне средине

За изградњу предметног објекта **није потребно** покренути поступак прибављања сагласности на студију процене утицаја на животну средину, односно **није потребна** израда студије процене утицаја на животну средину.

IX. Фазе изградње

Не предвиђа се фазна изградња.

X. Саставни део локацијских услова чине: идејно решење из тачке II. и услови за пројектовање и прикључење прибављени од имаоца јавних овлашћења из тачке V. ових локацијских услова.

XI. На основу правила грађења садржаних у локацијским условима израђује се пројекат за грађевинску дозволу. Обавеза главног и одговорног пројектанта је да пројекат за грађевинску дозволу изради у складу са правилима грађења и свим осталим посебним условима садржаним у овим локацијским условима.
Локацијски услови **важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе** издате у складу са овим условима, за катастарску парцелу број 8631 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 грађевинске дозволе/решења о одобрењу извођења радова, захтев за измену локацијских услова може поднети само лице на чији захтев су издати локацијски услови, односно његов правни следбеник.

Напомена: Локацијски услови не гласе на име подносиоца захтева за њихово издавање, па их у поступку прибављања грађевинске дозволе или решења о одобрењу извођења радова може употребити друго лице које испуњава услове за подношење тог захтева.

XII. На издате локацијске услове број ROP-VRB-20796-LOC-1/2020 од 01.09.2020. 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.

Обрађивач: Бернадица Орихан, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ
ОПШТИНЕ ВРБАС
Ивана Крезовић

Доставити:

1. Подносиоцу захтева
2. Имаоцима јавних овлашћења:
 - ЈКП „КОМУНАЛАЦ“ Врбас из Врбаса
 - ЈП „Врбас-гас“ Врбас
 - Извршна јединица Нови Сад, Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд
3. Архиви