



Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
Општина Врбас

ОПШТИНСКА УПРАВА

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

Број: РОР-VRB-37533-ЛОСН-2/2021

Дана: 25.01.2021. године

ВРБАС, Ул. Маршала Тита бр. 89

Општинска управа општине Врбас - Одељење за урбанизам, стамбене послове, заштиту животне средине и енергетски менаџмент, поступајући по [REDACTED]

[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), 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) Урбанистичког пројекта за урбанистичко архитектонску разраду к.п. бр. 7983/2 к.о. Врбас-град, бр. ТД-38-08/20 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 изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+1 и помоћног објекта- гараже, спратности П+0, у Ул. Десанке Максимовић бб у Врбасу, на катастарској парцели бр. 7983/2 к.о. Врбас-град, са прикључцима на јавну гасну, канализациону, водоводну и електроенергетску дистрибутивну мрежу

I. Подаци о локацији

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о.	7983/2 к.о. Врбас-град
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о. на којој се налази прикључак на јавну мрежу	7983/2 и 7929део све у к.о. Врбас-град
Површина катастарске парцеле/укупна површина парцела	627,00 m ²
Место градње	Врбас
Улица и кућни број	Ул. Десанке Максимовић бб

II. Приложена документација

- Идејно решење, које је израдио Пројектни биро „INGENIUM PROJEKT“Д.О.О. Србобран, ул.

Петра Бигина бр. 8 из Србобрана, одговорно лице пројектаната Ђорђе Маријански, које се састоји од: свеска „0“ - главна свеска, број ИДР-07/2020 од јула 2020. године, главни пројектант Звездан Шуњевић, дипл.инж.арх., лиценца број 300 1662 03 и свеска „1“-пројекат архитектуре, број ИДР-07/2020 од јула 2020. године, одговорни пројектант Звездан Шуњевић, дипл.инж.арх., лиценца број 300 1662 03; (са допунама).

- 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 13.000,00 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

Објект бр.1

Намена објекта	стамбени објект за вишепородично становање
Тип објекта	слободностојећи
Категорија објекта који се прикључује, класификациони број и процентуална заступљеност	„Б“ зграда, 112221- стамбене зграде са три и више станова 95%
Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП) и габарит објекта	525,31 m² димензија 29,99m x 10,40m
Укупна нето површина објекта	407,97 m²
Површина земљишта под објектом	250,41 m²
Спратност	П+1
Спратна висина	2,80 m
Висина објекта: - слеме - венац - кота пода приземља	+8,55 m +5,75 m - 6,35 m +0,30 m
Број функционалних јединица	6
Број паркинг места	3 гаражна и 3 паркинг места
Процент зелених површина	мин. 20%
Положај објекта у односу на РЛ, бочних и задње међне линије са суседом	од РЛ на 2,90m, од ближе међне линије на 0,50 m, од даље међне линије на 3,50 m и од задње међне границе 12,87m
Индекс заузетости	39,93%
Индекс изграђености	0,83

Материјализација објекта	<ul style="list-style-type: none"> - објекат је темељен на армиранобетонским тракастим темељима; - објекат је пројектован као масивни систем од опеке са вертикалним серклажима од АБ бетона; преко спољних зидова извести слој ДЕМИТ фасаде у дебљини од 12 cm - унутрашњи преградни зидови пројектовани су од пуне опеке, дебљине 12cm, укрућени АБ серклажима; - међуспратна конструкција је предвиђена као полумонтажна, са „fert”гредицама и пуниоцима - кровна конструкција је дрвена, кров двоводан са нагибом кровних равни од 30°; - кровни покривач је цреп;
Да ли је објекат главни/други на кат.парц.	главни
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели	прилаз из ул. Десанке Максимовић на кат. парц. бр. 7929 к.о. Врбас-град, (тах ширине 3,00m)

Објекат бр. 2

Намена објекта	Помоћни објекат-гаража
Тип објекта	Слободностојећи
Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП) и габарит објекта	51,57 m ² димензија 5,9m x 8,74m
Укупна нето површина објекта	44,55 m ²
Површина земљишта под објектом	51,57 m ²
Спратност	П+0
Спратна висина	2,80 m
Висина објекта: - слеме - венац - кота пода приземља	+4,00m +3,30 m +0,05 m
Број функционалних јединица	3 гаражна места
Број паркинг места на сопственој кат.парц.	3
Положај објекта у односу на РЛ, бочних и задње међне линије са суседом	од РЛ на 38,39m; од бочних – од ближе на 0,00m, (уз писану сагласност власника суседне парцеле) а од даље на 4,24m; и од задње на 0,00m (уз писану сагласност власника суседне парцеле)
Индекс заузетости	8,22 %
Индекс изграђености	0,082

Материјализација објекта	Објекат је пројектован као систем носећих зидова $d=20\text{cm}$; унутрашњи зидови пројектовани дебљине 12cm ; кровна конструкција је дрвена, конструкција од јелове грађе са једноводним нагибом кровних равни, одвођење атмосф. вода према дворишту кровни покривач је профилисани лим;
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)	576,88 m ²
Укупна нето површина објекат	452,52 m ²
Површина земљишта под објектима	301,98m ²
Број функционалних јединица	6 стамбених јединица и помоћни објекат са 3 гаражна места
Број паркинг места на сопственој кат.парц.	3 паркинг места и 3 гаражна места
Укупан проценат зелених површина	23%
Укупан индекс заузетости	48,16 %
Укупан индекс изграђености	0,9

Прикључци на комуналну инфраструктуру

Намена објекта	Електроенергетски, канализациони водоводни и гасни прикључак на комуналну инфраструктуру
Категорија објекта класификациони број и процентуална заступљеност	„Г“ инжењерски објекат; 5%
Услови и начин прикључења на канализациону инфраструктуру	Прикључак предвидети ПВЦ канализационим цевима ДН 150, са минималним подужним падом од 1% према градској фекалној канализационој мрежи на шахт уличне канализације, а у складу са прибављеним условима од ЈКП „Комуналац“ из Врбаса у тачки V.
Услови и начин прикључења на водоводну инфраструктуру	У водомерној шахти урадити раздвајање цевовода за сваку стамбену јединицу посебно и за заједничку потрошњу. Прикључак извести у складу са прибављеним условима од имаоца јавних овлашћења у тачки V.

Услови и начин прикључења на електроенергетску инфраструктуру	Напомена:у траси на којој се врши изградња водовода налазе се подземни 0,4kV кабловски прикључци који су повезани са надземном нн мрежом, а нису уцртани.Прикључак извести у складу са прибављеним условима од имаоца јавних овлашћења у тачки V.
Услови и начин прикључења на гасну инфраструктуру	За наведени објекат предвидети заједничку регулациону групу и за сваки стан засебно индивидуално мерно место, а све према прибављеним условима од имаоца јавних овлашћења 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) - Урбанистички пројекат за урбанистичко архитектонску разраду к.п. бр. 7983/2 к.о. Врбас-град, бр.ТД-38-08/20 од септембра 2020г.
Врста земљишта	остало грађевинско земљиште
Просторна целина/зона	блок бр. „46“
Претежна намена на парцели/парцелама	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 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 оградајује. Суседне грађевинске парцеле могу се оградавати и живом</p>

	зеленом оградом, која се сади у осовини међне линије грађевинске парцеле. Врата и капија на уличној огради 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, - 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 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 грађ.парцелу	Катастарска парцела број 7983/2 к.о. Врбас-град је формирана грађевинска парцела.

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

- Технички услови за укрштање са електроенергетском мрежом у ул. Десанке Максимовић, у Врбасу, на катастарској парцели бр. 7929 део к.о. Врбас-град, приликом изградње прикључка на канализациону мрежу за вишепородични стамбени објекат на катастарској парцели број 7983/2 к.о. Врбас-град, број услова: 8А.1.1.0.-Д. 07.08.-380916-20 од 24.12.2020. године и услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанист.архитектонске разраде за гр. парц. бр. 7983/2 к.о. Врбас-град, број услова: 8А.1.1.0.-Д. 07.07.-241416-20 од 07.09.2020. 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 динара**

- Технички услови за пројектовање, и изградњу прикључка стамбеног објекта на електроенергетску мрежу у ул. Десанке Максимовић, у Врбасу, на катастарским парцелама бр. 7983/2 и 7929 део к.о. Врбас-град, број услова: 8А.1.1.0.-Д. 07.08.-380828-20 од 24.12.2020. године, издати од стране „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, огранак „Електродистрибуција Сомбор“, ул. Апатински пут бб, Сомбор. Напомена: Уз пријаву радова приложити Уговор о пружању услуга за прикључење.

Износ накнаде за прикључење: **335.387,04 динара без ПДВ-а**

Износ накнаде стварних трошкова израде услова: **16.772,4 динара**

- Технички услови за пројектовање, изградњу прикључка на водоводну и канализациону мрежу, за стамбени објекат у ул. Десанке Максимовић, у Врбасу, на катастарским парцелама бр. 7983/2 и 7929 део к.о. Врбас-град, дати су у условима за израду УП, број: 02-9834/1 од 02.09.2020. године, издати од стране ЈКП „Комуналац“ из Врбаса, ул. Саве Ковачевића бр. 87.

Износ накнаде за прикључење на водоводну мрежу: **21.447,50 динара**

Износ накнаде за прикључење на канализациону мрежу: **7.383,00 динара**

Износ накнаде стварних трошкова израде услова: **4.260,00 динара**

- Технички услови за пројектовање и изградњу прикључка на гасну мрежу за вишепородични стамбени објекат у ул. Десанке Максимовић, у Врбасу, на катастарским парцелама бр. 7983/2

и 7929 део к.о. Врбас-град, дати су у условима УП, број:ДВ 02-792-1/2020 израђени 21.08.2020.године, издати од стране ЈП "Врбас-гас", ул. Козарачка бр. 3, Врбас.

- Износ накнаде за прикључење на гасну мрежу: **93.646,80 динара са ПДВ**
- Уколико се прикључују свих 6 станова истовремено, вредност прикључка за 1 стан би износила **46.736,00** без урачунатог ПДВ.

Износ накнаде стварних трошкова израде услова: **0,00 динара**

▪ Технички услови за решавање одвођења атмосферских вода за вишепородични стамбени објект у улици Десанке Максимовић, у Врбасу, на катастарским парцелама бр. 7983/2 и 7929 део к.о. Врбас-град, дати су у условима за израду УП, број услова: 351-2-268/2020-IV/06 израђено 24.08.2020. године, издати од стране Одељења за инвестиције, комуналне и грађевинске послове, Општине Врбас.

▪ Износ накнаде стварних трошкова израде услова: **0,00 рсд.**

▪ Техничка информација о могућности прикључења вишепородичног стамбеног објекта у улици Десанке Максимовић, у Врбасу, на катастарској парцели бр. 7983/2 к.о. Врбас-град на КДС инсталације, дата је у условима за израду УП, број 1686/2020 израђена 18.08.2020. године, издата од стране СББ, Српске кабловске мреже, д.о.о. Булевар Пека Дапчевића 19, Београд.

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 и извод из катастра водова број 952-04-102-21898/2020 од 22.12.2020. године за катастарску парцелу број 7983/2 и 7929 део к.о. Врбас-град, издате од стране РГЗ - СКН Врбас из Врбаса.

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

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

- **нема објекта.**

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

Предвиђа се фазна изградња. У првој фази изградња вишепородичног стамбеног објекта, а у другој фази изградња помоћног објекта – гараже.

X. Саставни део локацијских услова чине: Идејно решење из тачке II. (са допунама) 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 7983/2 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.

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-37533-LOCH-2/2021 од 25.01.2021. 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. Имаоцима јавних овлашћења:
 - „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд,
огранак „Електродистрибуција Сомбор“
 - ЈКП „Комуналац“, Врбас
 - Одељење за инвестиције, комуналне и грађевинске послове,
Општине Врбас
 - ЈП “Врбас-гас“ Врбас
3. А р х и в и