



Република Србија  
Аутономна покрајина Војводина  
Општина Врбас  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**  
**Одељење за урбанизам, стамбене послове,**  
**заштиту животне средине и енергетски менаџмент**  
Број: ROP-VRB-38362-LOCH-2/2021  
Дана: 29.01.2021. године  
ВРБАС, Ул. Маршала Тита бр. 89

Општинска управа општине Врбас - Одељење за урбанизам, стамбене послове, заштиту животне средине и енергетски менаџмент, поступајући по захтеву [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) и Плана генералне регулације насеља Змајево („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 стамбеног објекта, спратности П+0, у улици Партизанска бб, у Змајеву на к.п. 1802 к.о. Змајево, са прикључцима на водоводну, канализациону и електроенергетску дистрибутивну мрежу

### I. Подаци о локацији

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о.	1802 к.о. Змајево
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о. на којој се налази прикључак на јавну мрежу	2283 к.о. Змајево
Површина катастарске парцеле/укупна површина парцела	559,00 m <sup>2</sup>
Место градње	Змајево
Улица и кућни број	Партизанска бб

### II. Приложена документација

„NEGAL Company d.o.o.“ Ивањица, ул. Браће Симић бр. 38., одговорно лице Владимир Кривокућа, које се састоји од: свеска „0“ -главна свеска, број ИДР-99/2020 од децембра 2020. године, главни пројекант Тамара Шаренац Рајковић мастер.инж. арх., лиценца ИКС број 300 R080 18 и свеска „1“ -пројекат архитектуре, број ИДР-99/2020 од децембра 2020. године, одговорни пројекант Тамара Шаренац Рајковић мастер.инж.арх., лиценца ИКС број 300 R080 18

- 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 планираном објекту/радовима

Намена објекта	<b>породично становање</b>
Категорија објекта који се прикључује, класификациони број и процентуална заступљеност	<b>А зграда, 111011 -стамбена зграда са једним станом 95%</b>
Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП) и габарит објекта	<b>59,95 m<sup>2</sup> габаритне димензије 8,30m x 6,5m + 1,20 m x 5,0 m;</b>
Укупна нето површина објекта	<b>50,39 m<sup>2</sup></b>
Површина земљишта под објектом	<b>59,95 m<sup>2</sup></b>
Спратност	<b>П+0</b>
Спратна висина	<b>2,60m</b>
Висина објекта: - слеме - Венац - кота пода приземља - кота тротоара	<b>4,94 m 2,68 m 0,00 m -0,58 m</b>
Број функционалних јединица	<b>1</b>
Број паркинг места на сопственој кат.парц.	<b>1</b>
Процент зелених површина	<b>мин. 30%</b>
Положај објекта у односу на РЛ, бочних и задње међне линије са суседом	<b>од РЛ на 5,0m од ближег суседа на 1,50m, од даљег суседа на 11,20m и од задње међне границе 13,67m</b>
Индекс заузетости	<b>10,7%</b>
Индекс изграђености	<b>0,10</b>
Материјализација објекта	<b>- објекат је темељен на бетонским тракастим темељима; - зидни елементи су модуларни, израђени од суве чамове грађе, обострано обложени иверицом; Унутрашњост елемената је испуна од минералне вуне, термо и звучне изолације; - кровна конструкција је израђена од дрвених решеткастих носача постављених преко зидне конструкције на модуларном растојању ; - кровни покривач је цреп; - акрилна фасада</b>
Да ли је објекат главни/други на кат.парц.	<b>главни</b>

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели	Постојећи прикључак из улице Партизанска бб на катастарској парцели 2283 к.о. Змајево у ширини до 3,0m
--	--

#### Прикључци на комуналну инфраструктуру

Намена објекта	Електроенергетски, водоводни и канализациони прикључак на комуналну инфраструктуру
Категорија објекта класификациони број и процентуална заступљеност	„Г“ инжењерски објекат; 5%
Услови и начин прикључења на електроенергетску инфраструктуру	Прикључак извести у складу са прибављеним условима од имаоца јавних овлашћења у тачки V.
Услови и начин прикључења на водоводну инфраструктуру	Прикључак извести у складу са прибављеним условима од имаоца јавних овлашћења у тачки V.
Услови и начин прикључења на канализациону инфраструктуру	Прикључак извести кад се за то стекну услови, а у складу са условима ЈКП „Комуналац Врбас“ из Врбаса.

#### IV. Правила уређења и грађења прибављена из планског документа

Назив просторног, односно, урбанистичког плана	План генералне регулације насеља Змајево („Сл. лист општине Врбас“, број 17/2009 и 20/2012)
Врста земљишта	остало грађевинско земљиште
Просторна целина/зона	блок бр. „54“
Претежна намена на парцели/парцелама	становање малих густина
Подаци о правилима уређења и грађења за зону/целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа	<p>Општи услови за изградњу објеката:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Максимална удаљеност грађевинске од регулационе линије (ако се објекат не налази на регулационој линији) је 5,0 m.</li> <li>- 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).</li> <li>- Максималан степен заузетости за стамбени део је 40% (50% за угаоне парцеле).</li> <li>- Дозвољена спратност објеката је П+1.</li> </ul> <p>Посебни услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Максималан степен заузетости за економски део грађевинске парцеле је 70%.</li> <li>- Дозвољена спратност објеката је П+0.</li> <li>- 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.</li> <li>- Ограђивање парцеле:</li> </ul> <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 огради се не могу отворати ван</p>

	<p>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 ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.</p> <p>Архитектонске условљености:</p> <p>Условљен је кос кров.</p> <p>Основ за изградњу је овај план.</p> <p>Основ за реконструкцију и доградњу је овај план уз поштовање свих прописаних максималних урбанистичких параметара.</p>
<b>Општи услови и ограничења на локацији</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Кроз израду техничке документације применити услове и нормативе за пројектовање и грађење у складу са одредбама: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Закона о заштити пожара,</li> <li>- Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичком подручју,</li> <li>- Законом о ванредним ситуацијама,</li> <li>- и други посебни закони који ближе регулишу изградњу објеката.</li> </ul> </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 1802 к.о. Змајево је формирана грађевинска парцела.

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

▪ Технички услови за пројектовање и изградњу прикључка стамбеног објекта на електроенергетску мрежу у ул. Партизанска бб у Змајеву на катастарским парцелама бр. 1802 и 2283 део к.о. Змајево број услова: 8А.1.1.0.-Д. 07.08.-12792-21 од 18.01.2021. 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: **73.230,76 динара без ПДВ-а**

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

Технички услови за изградњу водоводног и канализационог прикључка, за стамбени објекат у ул. Партизанска бб у Змајеву на катастарским парцелама бр. 1802 и 2283 део к.о. Змајево, број услова: 02-1090 од 29.01.2021. године, издати од стране ЈКП „Комуналац Врбас“, ул. Саве Ковачевића бр. 87.

Износ накнаде за прикључење на водоводну мрежу: **21.477,00 динара без ПДВ-а**

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

- Саобраћајно - технички услови за укрштање канализационог прикључка са путем у надлежности општине Врбас, у улици Партизанска бб у Змајеву на катастарским парцелама бр. 1802 и 2283 део к.о. Змајево број услова:351-5-4/2021-IV/06 израђени 28.01.2021. године, издати од стране Одељења за инвестиције, комуналне и грађевинске послове, Општине Врбас.
- Износ накнаде стварних трошкова за израду услова: **0,00 рсд.**

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

- Копија плана и потврда да није устројен катастар подземних водова за катастарске парцеле број. бр. 1802 и 2283 део к.о. Змајево, број 952-04-102-302/2021 од 13.01.2021. године издате од стране РГЗ -СКН Врбас из Врбаса.  
Износ трошкова за тражене и издате податке: **1.080,00 динара**

#### **VII. 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.

#### **VIII. Фазе изградње**

- Не предвиђа се фазна изградња.

#### **IX. 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.**

- 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 1802 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 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-38362-LOCH-2/2021 од 29.01.2021. 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.

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
  - Одељења за инвестиције, комуналне и  
грађевинске послове, Општине Врбас
3. А р х и в и