

Република Србија  
АП Војводина  
ГРАД ВРШАЦ  
ГРАДСКА УПРАВА  
Одељење за просторно планирање, урбанизам  
и грађевинарство  
Бр.ROP-VRS-25626-LOCA-7/2019  
Заводни број: 353-14/2019-IV-03  
Дана: 14.02.2019. године  
Вршац, Трг Победи бр.1.  
Тел.бр. 800-546  
МЛ

Градска управа Града Вршца, Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство на основу чл. 8., 8ђ.у вези чл.53а.- 57. и 130. Закона о планирању и изградњи ("Службени 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 и 83/2018), чл.7., чл.12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.113/2015 и 96/2016), чл.1., чл. 2. и чл. 9. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр.35/2015 и 114/2015), Правилника о класификацији објеката ("Службени гласник РС", бр.22/2015), Генералног плана Вршца ("Службени лист општине Вршац", бр. 4/2007 и 6/2007), Генералног урбанистичког плана Вршца („Службени лист општине Вршац“, бр. 16/2015), чл. 5. и чл. 8. Одлуке о утврђивању органа Града Вршца ("Службени лист града Вршца" бр.1/2016) и чл.1. Одлуке о изменама статута Општине Вршац ("Службени лист града Вршца" бр.4/2016) и чл.17 Одлуке о организације Градске управе ("Службени лист града Вршца" бр.20/2016), по захтеву „ДНП Инвестиментс СРБ“ ДОО Вршац, Војнички трг бр.15, путем пуномоћника Милорада Ђирића из Вршца, ул.Жарка Зрењанина бр.9А, поднет дана 31.01.2019.године, издаје

### ИЗМЕЊЕНЕ ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу породично-стамбеног пословног објекта – са четири стамбене јединице и једним локалом, спратности П+2, категорије „Б“, класификациони број 112221 и 122011, на кат.парц.бр.7977, површине 184 м<sup>2</sup>, уписаној у ЛН.пр.бр.15295 КО Вршац, у ул.Банатска бр.3, у Вршцу.

*Плански основ:* Генерални план Вршца ("Службени лист општине Вршац" бр. 4/2007 и 6/2007) и Генерални урбанистички план Вршца („Службени лист општине Вршац“, бр. 16/2015).

*Намена објекта: стамбено-пословна*

*Категорија „Б“*

*Класификациони број: 112221(89%) и 122011(11%)*

*Бруто изграђена површина приземља: 109,80 м<sup>2</sup>*

*Бруто површина објекта: 367,53 м<sup>2</sup>*

*Нето површина објекта: 308,10 м<sup>2</sup>*

*Приступ објекту: директан приступ са јавне саобраћајнице, Банатске улице.*

ЦЕЛИНА ОДНОСНО ЗОНА: **блок 65, зона 18** - Намењена је мешовитом становању. Даље уређење вршиће се на основу из овог Плана.

### ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА: ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ МЕШОВИТЕ СТАМБЕНЕ ИЗГРАДЊЕ

У постојећим блоковима који не подлежу заштити урбаних структура И планираним блоковима, код планирања нових објеката:

1. у блоковима где су новији објекти одређене спратности и опремљености нову изградњу прилагодити постојећој у погледу спратности и начина грађења,
2. у блоковима где су објекти мале грађевинске и амбијенталне вредности успоставити нов систем грађења (израда детаљне урбанистичке разраде)

- изградњом слободностојећих објеката са повећаном спратношћу, али мањом густоћом изградње и већим слободним просторима око објеката
- изградњом објеката у прекинутом или непрекинутом низу и формирањем блокова затвореног типа са повећаном спратношћу и постизањем средњих густина

### **Врста и намена објеката**

Дозвољена је изградња главног објекта: вишепородичног или породичног објекта. У постојећим блоковима насталим до 1940. који подлежу мерама очувања постојеће регулације главни објекат може да се гради као објекат у непрекинутом или у прекинутом низу, или као атријумски објекат.

У оквиру главног објекта део приземља или цела приземна етажа може да се намени за пословни простор који својом делатношћу неће угрозити примарну функцију - становање.

У оквиру стамбеног и стамбено-пословног објекта породичног становања може се дозволити изградња максимално 4 стамбене јединице.

### **Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила**

У оквиру ових блокова за сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине 2,5 м.

### **Заштита суседних објеката**

Изградња објеката у низу - односно у прекинутом низу (вишепородичних или породичних) може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,2 м и то на делу објекта вишем од 2,5 м. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,2 м онда се она поставља на грађевинску линију.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0 м по целој ширини објекта са висином изнад 2,5 м,
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0 м од спољне ивице тротоара на висину изнад 2,5 м,
- конзолне рекламе мање од 1,2 м на висини изнад 2,5 м.

Грађевински елементи као еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту мање од 1,2 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према бочном дворишту припадајуће границе парцеле мање од 0,6 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према бочном дворишту насупротне стране парцеле мање од 0,9 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,0 м) мање од 1,2 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за 5,0 м и ако те степенице савлађају висину од 0,9 м.

Степенице које савлађују висину вишу од 0,9 м улазе у основни габарит објекта.

Изградњом степеница до висине од 0,9 м не сме се ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже могу прећи грађевинску (односно регулациону линију) рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:

- стопе темеља и подрумски зидови мање од 0,15 м до дубине од 2,6 м испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5 м,
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0 м.

Отварање отвора на просторијама за становање као и атељеима и пословним просторијама на бочним фасадама може се дозволити ако је међусобан размак између објеката (укупно са испадима) једнак или већи од 4,0 м. Ако је међусобни размак од 3,0 м до 4,0 м дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене уз услов да доња ката на коју се оставља отвор буде једнака или виша од 1,8 м.



### **ПТ Телеком Панчево: постојећи**

**Електроенергетска мрежа и постројења:** Све радове пројектовати и изводити према техничким условима ДОО «Електровојводина», «Електродистрибуција Панчево», бр.8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-37044-19 од 05.02.2019. године, прибављени у поступку електронске процедуре.

Локацијски услови су основ за израду пројекта за грађевинску дозволу, односно идејног пројекта за извођење радова по члану 145. Закона о планирању и изградњи.

Пројекат за грађевинску дозволу треба да садржи архитектонско грађевински део, пројекте унутрашњих инсталација (ВК и Е) и елаборат о енергетској ефикасности зграде.

Обавеза одговорног пројектанта је да пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са правилима грађења и свим осталим посебним условима садржаним у локацијским условима.

Уз захтев за издавање измењених локацијских услова, приложена је следећа документација:

- Доказ о уплати накнаде за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова (uplatnice sve.pdf)
- Доказ о уплати административне таксе за израду локацијских услова (uplatnice sve.pdf)
- Пуномоћје (punomoćje.pdf)
- Идејно решење (SVE.dwg)
- Идејно решење (ESKA 1 - IZMENA LOKACIJSKIH USLOVA - NEDIMOV1\_.pdf)
- Идејно решење (ESKA 0 - IZMENA LOKACIJSKIH USLOVA - NEDIMOV1\_.pdf)

Чланом 53а. став 5 Закона о планирању и изградњи, прописано је да локацијски услови за објекте који нису одређени у члану 133. и 134. истог закона, издаје надлежни орган јединице локалне самоуправе.

Одељење за урбанистичко-грађевинске и имовинско-правне послове Градске управе Вршац, је прибавило по службеној дужности техничке услове од имаоца јавних овлашћења у складу са чланом 54. Закона о планирању и изградњи ("Службени 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 и 145/2014) и чланом 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.113/2015 и 96/2017), о трошку инвеститора.

Општинска административна такса наплаћена је у износу од 250,00 динара у складу са Одлуком о општинским административним таксама ("Сл. лист општине Вршац", бр.13/2009).

Локацијски услови важе ДВЕ ГОДИНЕ од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Против ових локацијских услова може се изјавити приговор у року од 3 дана од дана пријема истог, надлежном Градском већу Града Вршца.

Обрадио: д-р Моница Леган

### **Доставити:**

1. Подносиоцу захтева
2. ЕД Панчево,
3. ЈКП „Други октобар“ЕГ Гасовод" Вршац
4. Архиви

**НАЧЕЛНИК**  
дипл.инж.грађ.Зорица Поповић