

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА, АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНЕ, ГРАД ВРШАЦ, ГРАДСКА УПРАВА ВРШАЦ, ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ, УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНАРСТВО**

Поступајући по захтеву [REDACTED], поднетом путем пуномоћника Зорана Велковски, ул.Гудурички пут бб, за издавање локацијских услова у поступку обједињене процедуре, на основу члана 8ђ, 53а-57. Закона о планирању и изградњи („Сл. Лист 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, 9/2020 и 52/2021), Правилника поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 115/2020), чл.17 Одлуке о организације Градске управе (“Службени лист града Вршац” бр.20/2016) и Овлашћења начелника Градске управе Вршац број 031-23/2020-VI од 01.03.2020. године, издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

За изградњу стамбеног објекта, спратности П+1, категорије А, класификациони број 111011, на кат.парц.бр. 283 КО Вршац, у Вршцу, ул. Приврзена бр. 24.

<b>Број предмета</b>	ROP-VRS-34479-LOCH-2/2021, заводни број: 353-188/2021-IV-03	
<b>Датум подношења захтева</b>	19.10.2021.године	
<b>Датум издавања локацијских услова</b>	05.11.2021.године	
<b>Лице на чије име ће гласити локацијски услови</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	[REDACTED]
	Адреса	[REDACTED]
<b>Подаци о подносиоцу захтева</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Зоран Велковски
	Адреса	Вршац, ул. Гудурички пут бб
<b>Документација приложена уз захтев</b>		
1. Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	Бр.техн.док. 10-08/21-ИДР од септембра 2021.године, урађено од стране "Технопројект" ДОО Вршац <ul style="list-style-type: none"> <li>Идејно решење (Пројекат архитектуре-potpisan.pdf)</li> <li>Идејно решење.dwf(Сертификат)</li> </ul>
2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију	<input checked="" type="checkbox"/>	1000,00 динара
3. Градска административна такса	<input checked="" type="checkbox"/>	3.000,00 динара
4. Републичка административна такса	<input checked="" type="checkbox"/>	330,00 динара
<b>Полетна документација</b>		

**Додатна документација**

1. Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози, израђен од стране овлашћеног лица уписаног у одговарајући регистар у складу са Законом, уколико је реч о градњи комуналне инфраструктуре у регулацији постојеће саобраћајнице	☒	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Струк.инж.геод.Предраг Савић , Геодетски биро "ГЕОПЛАН - СРЕМ" ДОО из Сремска Митровице</li> </ul>
2. Остало	☒	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Доказ о уплати (Цеоп-potpisan.pdf)</li> <li>• Доказ о уплати (Катастар -potpisan.pdf)</li> <li>• Доказ о уплати (ТУ водовод-potpisan.pdf)</li> <li>• Доказ о уплати (ТУ гас-potpisan.pdf)</li> <li>• Остала документа захтева за издавање локацијских услова (Решење о уклањању објекта.pdf)</li> <li>• Пуномоћје (Пуномоћје.pdf)</li> <li>• Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози (Katastarsko topografski plan.pdf)</li> <li>• Идејно решење (Главна свеска-potpisan.pdf)</li> </ul>

**Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама**

Адреса локације	у Вршцу, ул. Призренска бр. 24.		
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	копија плана бр. 953-115-22046/2021 од 21.10.2021.године и извод из катастра подземних инсталација бр. 956-303-23978/2021 од 20.10.2021.године		
Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела	Број КП	Катастарска општина	Површина
	283	КО Вршац	131,00 м <sup>2</sup>

**Подаци о постојећим објектима на парцели**

Број објеката који се налазе на парцели/парцелама	1 објекат
Постојећи објекти се	<input type="checkbox"/> задржавају <input checked="" type="checkbox"/> уклањају <input type="checkbox"/> део се задржава, део се уклања
БРГП која се руши/уклања	Објекат бр. 1 површине 69,00 м <sup>2</sup> Решење о рушењу објеката бр.351-440/2021-IV-03 од 14.07.2021.године

**Подаци о планираном објекту / објектима / радовима**

Опис идејног решења	изградња стамбеног објекта
Врста радова	Нова градња
Намена објекта	Породични стамбени објекат
БРГП (за зграде) / Дужина (за	200,00 м <sup>2</sup>

инфраструктуру			
Доминантна категорија објекта	А		
Класификација дела	Категорија објекта или дела објекта	Учешће у укупној површини	Класификациона ознака
	А	100%	111011
<b>Правила уређења и грађења</b>			
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, 17/2015, 10/2019 и 11/2019) Зона 16, Блок бр.126 - намењена мешовитом становању.		
	<p><b>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:</b></p> <p><b>6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА</b></p> <p>У циљу обезбеђивања реализације планских циљева потребно је одредити урбанистичке критеријуме и услове за изградњу и реконструкцију свих планираних садржаја:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 7°MCS (Сеизмолошка карта за повратни период од 50 година, Сеизмолошки завод Србије),</li> <li>– За све евентуалне радове на обухваћеним објектима и локалитетима који подлежу мерама заштите на основу Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", бр. 71/94) обавеза је власника-носиоца права коришћења да прибави дозволу надлежног Завода за заштиту споменика културе,</li> <li>– При пројектовању и грађењу обавезно је придржавати се Закона о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 37/88),</li> <li>– Спроводити мере заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 135/2004),</li> <li>– Уредба о организовању и функционисању ЦЗ ("Службени гласник РС", бр. 21/92).</li> </ul> <p><b>ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ МЕШОВИТЕ СТАМБЕНЕ ИЗГРАДЊЕ</b></p> <p><b>Врста и намена објекта</b></p> <p>На грађевинској парцели породичног становања може се планирати изградња и другог објекта уколико су испуњени сви други услови: пословни објекат, летња кухиња, гаража и оставе веће од 20 м<sup>2</sup>.</p> <p>Други објекат може да се гради као: слободностојећи, двојни објекат или објекат у низу.</p> <p>Дозвољена је изградња помоћног објекта уз стамбени, односно пословни објекат: гаража, ограда и водонепропусна јама само за објекте породичног становања до прикључења на градску канализацију у деловима насеља где канализација није изведена.</p> <p>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.</p> <p>У оквиру стамбеног и стамбено-пословног објекта породичног становања може се дозволити изградња максимално 4 стамбене јединице.</p> <p><b>Услови за образовање грађевинске парцеле</b></p> <p>За изградњу породичног стамбеног, стамбено-пословног објекта породичног типа, у зависности од врсте, услови за образовање грађевинске парцеле су следећи:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– за стамбени или стамбено-пословни објекат у низу минимална ширина парцеле је 5,0 м, минимална површина парцеле је 150,0 м<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Услови за исправку граница грађевинских парцела могу се издати у складу са условима из овог Плана.</p> <p><b>Положај објекта на парцели</b></p> <p>Утврдити положај објекта на парцели у складу са положајем већине објекта у уличном низу, односно очувати постојеће регулационо-грађевинске линије и ивичну блоковску изградњу.</p> <p>Предњом фасадом објекат се мора поставити на грађевинску линију.</p> <p>Растојање основног габарита (без испада) вишепородичног и породичног објекта и границе суседне грађевинске парцеле је:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>за објекат у непрекинутом низу је 0,0 м,</li> <li>за објекат у прекинутом низу је 4,0 м.</li> </ul>		

Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа

Код издавања услова за реконструкцију за изграђене објекте чије је растојање од грађевинске парцеле мање од вредности датих у овом Плану не могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија.

Удаљеност новог породичног објекта од других објекта на парцели, било које врсте изградње или нестамбеног објекта, може бити мин. 4,00 м.

Предњом фасадом објекат се мора поставити на грађевинску линију.

Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

- основни габарит са испадом стамбено-пословног објекта у уличном низу, од границе суседне парцеле је 0,0 м (растојање основног габарита без испада).
- основни габарит са испадом стамбено-пословног објекта у прекинутом уличном низу, од припадајуће границе суседне парцеле је 0,0 м, а од наспротне границе парцеле је 4,0 м (растојање основног габарита без испада).

**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.

За паркирање возила за сопствене потребе власници стамбеног и стамбено-пословног објекта породичног типа обезбеђују простор у оквиру грађевинске парцеле и то по правилу минимално једно паркинг место на један стан, с тим да најмање једно возило буде смештено у гаражи.

**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, докати, 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 наспротне 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 савлађају 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.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

**Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта**

Фасаде објеката могу бити малтерисане у боји по избору пројектанта или од фасадне опеке.

Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције према улици, а у складу са нагибом околних кровова. Кровни покривач у зависности од нагиба кровне конструкције и у складу са традиционалним материјалима (цреп).

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.

#### Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедносне и друге услове

Изградња објеката, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или на други начин деградирање животне средине. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.

Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже, дозвољена је изградња бетонских водонепропусних

септичких јама које на парцелама породичног становања треба лоцирати минимално 3,0 м од објеката и границе парцеле.

#### Услови за појединачну зону - Зона мешовите стамбене изградње –Зона 16 (Блок број 124, 125 и 126)

##### Врста и намена објеката

Дозвољена је изградња главног објекта: вишепородичног или породичног објекта; и помоћног објекта. Могућа је изградња другог објекта уколико услови на парцели то дозвољавају.

Главни вишепородични објекат може да се гради као објекат у непрекинутом или у прекинутом низу, или као атријумски објекат.

Главни породични објекат може да се гради као слободностојећи, двојни, објекат у непрекинутом или у прекинутом низу, или као атријумски објекат.

##### Услови за образовање грађевинске парцеле

За изградњу вишепородичног објекта, у зависности од врсте, услови за образовање грађевинске парцеле су следећи:

- за вишепородични објекат у непрекинутом или прекинутом низу минимална ширина парцеле је 15,0м
- за све врсте вишепородичних објеката грађевинска парцела је минималне површине 500,0m<sup>2</sup>.

За изградњу породичног објекта, у зависности од врсте, услови за образовање грађевинске парцеле су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина парцеле је 12,0m, минимална површина парцеле је 300,0m<sup>2</sup>,
- за двојни објекат минимална ширина парцеле је 10,0m (2 x 5,0m), минимална површина парцеле је 500,0m<sup>2</sup> (2 x 275,0m<sup>2</sup>),
- за објекат у непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 5,0m, минимална површина парцеле је 150,0m<sup>2</sup>,
- за објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 6,0m, минимална површина парцеле је 200,0m<sup>2</sup>.

На постојећим грађевинским парцелама чија је површина мања од најмање површине утврђене условима, и чија је ширина мања од најмање ширине утврђене условима може се утврдити изградња породичног стамбеног објекта спратности П+1 и мах. степен заузетости 85%.

##### Дозвољени индекс (степен) изграђености и индекс (степен) искоришћености

Урбанистички показатељи	Зона ретких насеља и малих густина	Градска стамбена и општа зона веће густине
Густина насељености	до 100 ст/ха	100-150 ст/ха
Индекс искоришћености	мах 1,2	мах 2,4
Степен изграђености	Мах 40%	Мах 60%
% зеленила	- мин 30%	- мин 10% за компактне блокове - мин 20% за отворене и полуотворене блокове

##### Дозвољена спратност и висина објеката

Обзиром да се објекти вишепородичног и породичног становања граде у прекинутом или непрекинутом низу уз улицу Милоша Обилића спратност објеката одредити у складу са спратношћу постојећих суседних објеката како би се очували пропорцијски односи и висинска уједначеност уличног фронта.

Вишепородично становање подразумева изградњу стамбених објеката за становање више породица (више од 4 стамбене јединице), спратности П+2+Пк (П+3).

Уколико су суседни објекти једнопородичног становања ниже спратности нове објекте планирати исте спратности или више за једну етажу.

Спратност породичног објекта уз улицу Милоша Обилића, је минимално П+1 (приземље и једна етажа), а максимално П+2+Пк (П+3 (приземље+три етаже), а у унутрашњости блока спратност породичних објеката је максимално П+1+Пк.

**Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења**

**Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије**

ДОО «Електројоводина», «Електродистрибуција Панчево», бр.8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-263865-21 од 28.10.2021. године.

**Услови у погледу пројектовања и прикључења на гасну мрежу**

ЈКП "Други октобар" Вршац, ЕЈ "Гасовод" бр. 06-11-23/2021-2 заводни број: 44/2021 од 25.10.2021.године

**Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода**

ЈКП "Други октобар" Вршац, ЕЈ "Водовод" бр.57/15 заводни број: 57/2021 од 27.10.2021.године

**О локацијским условима**

**Саставни део локацијских услова**

Бр.техн.док. 10-08/21-ИДР од септембра 2021.године, урађено од стране "Технопројект" ДОО Вршац

Пројектант

Пројектант: "Технопројект" ДОО Вршац, ул. Студеначка бр.2;  
Главни пројектант: Богдан Јовановић, дипл.грађ.инж. бр.лиценце 310 2419 03

Број техничке документације

10-08/21-ИДР од септембра 2021.године

Ситуациони план

- Идејно решење (Пројекат архитектуре-potpisan.pdf)
- Идејно решење.dwg(Сертификат)

**Рок важења локацијских услова**

ДВЕ ГОДИНЕ

**Поука о правном средству**

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

**Локацијске услове доставити**

1. Подносиоцу захтева
2. РГЗ СКН Вршац
3. РГЗ Панчево
4. ЕД Панчево
5. ЈКП "Други октобар" Вршац

Обрадио: дипл.инж.арх. Моника Леган

**Руководилац одељења**

дипл.грађ.инж.Зорица Поповић