

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

Поступајући по захтеву [REDACTED], поднетом путем пуномоћника Милорада Ћирића из Вршца, ул.Жарка Зрењанина бр.9а, 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 и 9/2020), Правилника о 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 Вршца" бр.20/2016) и Овлашћења начелника Градске управе Вршац број 031-23/2020-VI од 01.03.2020. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За изградњу породично-стамбеног објекта са 4 стамбене јединице и 2 гаражна места, спратности Су+П+1, категорија Б, класификациони број 112221, на кат.парц.бр.6713/4 КО Вршац, у Вршцу, ул.народног хероја Милана Тедића.

| | | |
|--|---|------------|
| Број предмета | ROP-VRS-10912-LOCH-2/2022, заводни број: 353-56/2022-IV-03 | |
| Датум подношења захтева | 23.05.2022.године | |
| Датум издавања локацијских услова | 23.05.2022.године | |
| Лице на чије име ће гласити локацијски услови | <input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице | |
| | Име и презиме / назив лица | [REDACTED] |
| | Адреса | [REDACTED] |

| | | |
|---|--|---|
| | | |
| Подаци о подносиоцу захтева | <input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице | <input type="checkbox"/> Правно лице |
| | Име и презиме / назив лица | Милорад Ћирић |
| | Адреса | Вршац, ул. Жарка Зрењанина бр.9а |
| Документација приложена уз захтев | | |
| 1. Идејно решење | <input checked="" type="checkbox"/> | Бр.техн.док.40.1/2022 од мај 2022.год., урађено од стране "Монт Метал СН" Вршац <ul style="list-style-type: none"> Идејно решење (Свеска архитектуре 1.pdf) Идејно решење (Sveska 1 grafika.dwg) |
| 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"/> | 10.000,00 динара |
| 4. Републичка административна такса | <input checked="" type="checkbox"/> | 3240,00 динара |
| 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 | <input checked="" type="checkbox"/> | <ul style="list-style-type: none"> дипл.инж.геод.Драган Николић ПР, Геодетски биро "Премер" из Вршца |
| 2. Остало | <input checked="" type="checkbox"/> | <ul style="list-style-type: none"> Геодетски снимак постојећег стања (6713-4 К.О.Vrsac КТР.pdf) Остала документа (ви за пројектовање и прикључење_20220521203340.pdf) Остала документа (Доказ о уплати_20220521203146.pdf) Остала документа (Доказ о уплати_20220521203151.pdf) |

| | | |
|--|--|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> • Пуномоћје (Пуномоћје _20220521203208.pdf) • Остала документа (Услови ЕПС.pdf) • Остала документа (Услови гас.pdf) • Идејно решење (Свеска архитектуре 1.pdf) • Идејно решење (Главна свеска 0.pdf) |
|--|--|--|

Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама

| | | | |
|---|--|---------------------|-----------------------|
| Адреса локације | У Вршцу, ул.народног хероја Милана Тепића | | |
| Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности | - копија плана бр.952-04-115-7641/2022 од 12.04.2022.године и - извод из катастра подземних инсталација бр. 956-01-303-8605/2022 од 12.04.2022.године | | |
| Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела | Број КП | Катастарска општина | Површина |
| | 6713/4 | КО Вршац | 316,00 м ² |

Подаци о постојећим објектима на парцели

| | |
|--|---|
| Број објеката који се налазе на парцели/ парцелама | |
| Постојећи објекти се | <input type="checkbox"/> задржавају <input type="checkbox"/> уклањају <input type="checkbox"/> део се задржава, део се уклања |
| БРГП која се руши/уклања | |

Подаци о планираном објекту / објектима / радовима

| | | | |
|---|---|---------------------------------|-----------------------|
| Опис идејног решења | Изградња стамбено-породичног објекта са 4 стамбене јединице и 2 места за гаражу. | | |
| Врста радова | Нова градња | | |
| Намена објекта | стамбени објекат | | |
| БРГП (за зграде) / Дужина (за инфраструктуру | 412,33 m ² | | |
| Доминантна категорија објеката | Б | | |
| Класификација дела | Категорија објекта или дела објекта | Учешће у укупној површини | Класификациона ознака |
| | Б | 100 % | 112221 |
| Правила уређења и грађења | | | |
| Плански основ | Генерални план Вршца ("Службени лист општине Вршац", бр. 4/2007 и 6/2007), План детаљне регулације дела насеља »Брег« Вршац ("Службени лист општине Вршац", бр. 2/2005). | | |
| Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа | <p>1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА</p> <p>6.1.1.7. Зона породичне стамбене изградње –Зона 14</p> <p>Зона 13 и зона 14 су зоне планиране породичне градње и одређене су за обавезну детаљну разраду. Планом детаљне регулације треба прописати правила грађења на основу:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Концепта плана који ће се утврдити Програмом за израду урбанистичког плана, - Преовлађујућом наменом утврђеном овим Планом, - Општих правила градње прописаних овим Планом. | | |

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

| | | |
|-------------------------|--|--|
| Урбанистички показатељи | Опште стамбене зоне средњих густина | Зоне ретких насеља малих густина |
| Густина насељености | 100-150 ст/ха | до 100 ст/ха |
| Индекс искоришћености | 3,0 | 1,6 |
| Степен изграђености | мах 50% | мах 40% |
| % Зеленила | - мин 10% за компактне блокове - мин 20% за отворене и полуотворене блокове | мин 30% |

Правила за изградњу на осталом грађевинском земљишту

У циљу обезбеђивања реализације планских циљева потребно је одредити урбанистичке критеријуме и услове за изградњу и реконструкцију свих планираних садржаја Плана.

- Конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 7° МЦС скале.
- За све евентуалне радове на обухваћеним објектима и локалитетима који подлежу мерама заштите на основу Закона о културним добрима ("Сл. гласник РС", бр. 71/94) обавеза је власника - носиоца права коришћења да прибави дозволу надлежног Завода за заштиту споменика културе.
- При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 37/88).
- Спроводити мере и услове заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о заштити животне средине.
- При пројектовању и грађењу стамбених и других објеката придржавати се Закона о планирању и изградњи и Правилника о минималним техничким условима за изградњу станова.
- За остале објекте придржавати се одредби техничких прописа и услова који конкретну област регулишу.
- На грађевинској парцели дозвољена је изградња стамбеног објекта (стамбено- пословног, пословно-стамбеног) и другог објекта.
- За потребе парцелације и препарцелације као и за потребе спровођења урбанистичког плана када је планом предвиђено (за садржаје чија се

организација и изградња не може прецизно предвидети) израђује се Урбанистички пројекат.

- Објекти породичног становања могу бити: слободностојећи, двојни или објекти у низу.
- Породични стамбени објекти су објекти за становање са највише 4 стамбене јединице и просечном величином стана од 80 м².
- На постојећим парцелама породичног становања које величином не испуњавају услове из Плана могу се градити нови објекти исте величине и положаја као постојећи објекат.

Правила за изградњу објеката, образовање парцела

Врста и намена објекта

У оквиру зоне становања, у зависности од величине парцеле може се дозволити изградња следећих објеката:

1. Главни објекат:

Намена: породични стамбени објекат, породични стамбено-пословни објекат, пословно-стамбени објекат, пословни објекат.

Врста: главни објекат може да се гради као слободностојећи, двојни или као објекат

у прекинутом низу.

2. Други објекат:

Намена: пословни; пословно-стамбени; економски објекат уз стамбени објекат породичног типа: гаража, летња кухиња; економски објекат уз пословни објекат: гаража.

Врста: објекат се гради као слободностојећи или двојни.

3. Помоћни објекат: остава, водонепропусна бетонска септичка јама, бунар, ограда и сл.

У зони становања пословне делатности које се могу дозволити су из области: трговине на мало, угоститељства и услужних делатности, с тим да су обезбеђени услови заштите животне средине.

Производне делатности малог обима у зони становања се могу дозволити уз обезбеђивање услова заштите животне средине.

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене породичном становању у зони `Б` су следећи:

- за слободностојеће објекте минимална ширина парцеле 14,0 м, минимална површина парцеле је 500,00 м²;
- за двојни објекат минимална ширина је 18,0 м (2 x 9,0 м), минималне површине парцела је 600,0 м² (2 x 300 м²)
- за објекте у низу минималне ширина парцеле је 7,0 м, минимална површине парцеле је 200,00 м.

На грађевинској парцели чија је површина мања од најмање површине и чија је ширина мања од најмање ширине може се урбанистичким актом и условима утврдити изградња породичног објекта спратности да П+1 са два стална индекса и степена изграђености до 1,0 и индекса или степена искоришћености до 60 %.

Положај објеката на парцели

Објекти се граде на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинским линијама. На стрмом терену: грађевинска линија може се поклапати са регулационом линијом осим ако се у приземној етажи планира и гаража. У том случају грађевинска линија је на 6,0 м од регулационе линије. На стрмом терену са падом према улици, гаража може бити у сутерену, а грађевинска линија може бити на мањој удаљености од 6 м. Грађевинска линија новог објекта се одређује на основу позиције већине изграђених објеката или у складу са регулационом ширином И карактеристичном конфигурацијом терена.

Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле према суседу.(претежно северне (односно западне) оријентације).

Изградња породичних објеката на парцели може се дозволити под следећим условима:

- Основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 1,0 м од границе парцеле према суседу, односно, основни габарит са испадима не може прећи границу парцеле.
- основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 3,0 м од границе парцеле према суседу, уз коју је смештен суседни објекат.
- Основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 4,0м од границе парцела према суседима.
- Основни габарит објекта у низу од границе суседних парцела на којима су суседни објекти у низу је 0,0 м, а од границе парцеле последњег објекта у низу према суседној парцели је 1,0 м (растојање основног габарита без испада).

Дозвољени степен искоришћености и индекс изграђености грађевинске парцеле

На грађевинској парцели породичног типа степен искоришћености је максимално 50 %, а индекс изграђености је максимално 1,6.

На грађевинској парцели намењеној пословању и становању или само пословању степен искоришћености је максимално 70 % (објекти и саобраћајне површине) а индекс изграђености максимално 2,4, у зависности од планиране делатности (минимална озелењеност парцеле намењене пословању је 20 %).

Дозвољена спратност и висина објеката

Спратност стамбеног објекта породичног типа (породични стамбени објекат, стамбено- пословни објекат и пословно-стамбени објекат) је од П до максимално Су+П+Пк или Су+П+1. Дозвољена је изградња сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Укупна висина објекта не може прећи 12,0 м.

Спратност стамбено-пословног, пословно-стамбеног или пословног објекта је максимално П+Пк (дозвољена је изградња сутеренске етаже ако постоје услови за то).

Висина објекта је максимално 12,0 м.

Економски објекат (гаража, летња кухиња, остава, магацин) је максималне спратности П а максималне висине до 5,0 м.

Помоћни објекат - остава је максималне спратности П а максималне висине 4,0 м.

Дозвољена је изградња сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Међусобна удаљеност објеката

Удаљеност грађевинских линија стамбених објеката породичног типа од других објеката не може бити мања од 4,0 м (основни габарит са испадом).

Пословни и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 м, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Отвор на објекту који је смештен уз суседну међу или је од међе удаљен макс.2,0 м, може бити: прозор мин. висине парапета 1,80 м; светларник од непровидног стакла или стаклене призме висине парапета 0,00 м.

Отвор на објекту који је од суседне међе удаљен више од 2,0 м може бити прозор.

Удаљеност економских објеката у којима се складишти запаљиви материјал од других објеката не може бити мања од 6,0 м.

Међусобни размак између економских објеката (на истој парцели) може бити 0,0 м (ако су задовољени услови противпожарне заштите) односно минимално половина вишег објекта.

Изградњу водонепропусне јаме вршити на удаљености минимално 3,0 м од свих објеката и међе према суседима.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Помоћни и економски објекат се граде у истој линији као и главни објекат.

Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1,0 м.

Економски објекат на парцели где је двојни објекат се гради на 0,0 м од заједничке границе парцеле.

Отпадне воде третирати прикључењем на градску канализацију, а до изградње канализационе мреже објекте прикључивати на водонепропусне септичке јаме.Изградњу вршити према следећим условима:

- да су приступачне за возило аутоцистерну које ће вршити пражњење

- да су коморе изграђене од водонепропусног бетона
- да су удаљене од свих објеката и међа мин. 3,0 м.
- да се налазе (за парцеле на стрмом терену) на делу парцеле који је на нижој висинској коти.

Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне ограде.

Транспарентна ограда се поставља на подзид код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 м.

Капије на регулационој линији се не могу отворати ван регулационе линије.

Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9 м од коте тротоара због прегледности раскрснице.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле може се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално $x=1,4$ м.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног и економског дела парцела, стамбеног и пословног/ производног дела парцеле) уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине 3,0 м.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг место тј. простор за паркирање возила по правилу један стан једно паркинг место.

Заштита суседних објеката

Изградња објеката у низу 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 1,6 м, односно регулациону линију више од 1,2 м и то на делу објекта вишем од 3,0 м. Ако је хоризонтална пројекција испада већа онда се она поставља у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

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

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.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5 %.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Фасаде објеката могу бити малтерисане, у боји по избору Пројектанта, или обложене материјалима попут фасадне опеке.

Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 20-35°. Кровни покривач у зависности од нагиба кровне конструкције.

Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне висине, а одређује се према конкретном случају.

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 канализационе мреже дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама које на парцели треба лоцирати минимално 3,0 м од објекта и границе парцеле.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% озелењених површина (врт).

Сви објекти морају бити изграђени (реконструисани) у складу са важећим Закономима и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима употребљеним материјалима имати у виду специфичност функционалне намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

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

ДОО «Електровојводина», «Електродистрибуција Панчево», бр.8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-161394-22 од 20.04.2022. године и

| | | |
|---|---|--|
| електричне енергије | Уговор бр. 8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-161394-22-УГП од 20.04.2022. године. | |
| Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода | ЈКП "Други октобар" Вршац, ЕЈ "Водовод" заводни број: 16/2022, бр.16/15 од 26.04.2022.године. | |
| Услови у погледу пројектовања и прикључења на гасну мрежу | ЈКП "Други октобар" Вршац, ЕЈ "Гасовод" заводни број: 10/2022, бр.06-8-12/2022 од 14.04.2022.године. | |
| О локацијским условима | | |
| Саставни део локацијских услова | Бр.техн.док.40.1/2022 од маја 2022.год., урађено од стране "Монт Метал СН" Вршац | |
| | Пројектант | Пројектант: "Монт Метал СН" Вршац, Жарка Зрењанина бр.9/а Главни пројектант: Милорад Ћирић, дипл.инж.арх. бр.лиценце 3001922 03 |
| | Број техничке документације | 40.1/2022 од маја 2022.год., |
| | Ситуациони план | <ul style="list-style-type: none"> • Идејно решење (Свеска архитектуре 1.pdf) • Идејно решење (Sveska 1 grafika.dwg) |
| 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 истог, надлежном Градском већу Града Вршца. | |
| Локацијске услове доставити | <ol style="list-style-type: none"> 1. Подносиоцу захтева 2. РГЗ СКН Вршац 3. РГЗ Одељењу за катастар водова Панчево 4. ЕД Панчеву 5. ЈКП "Други октобар" Вршац | |
| Обрадио: дипл.инж.арх. Моника Леган | | Руководилац одељења |

дипл.граф.инж.Зорица Поповић