

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

Поступајући по захтеву [REDACTED], поднетом путем пуномоћника Драгане Стајић из Вршца, ул.Змај Јовина бр.13 А/2, 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 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 породичног стамбено-пословног објекта са 4 стамбене јединице, 2 локала и гараже, спратности П+2, категорије Б, класификациони број 112221 и 123001, на кат.парц.бр. 5987 КО Вршац, у Вршцу, ул.Никите Толстоја бр.26

<b>Број предмета</b>	ROP-VRS-21820-LOC-1/2022, заводни број: 353-113/2022-IV-03	
<b>Датум подношења захтева</b>	15.07.2022.године	
<b>Датум издавања локацијских услова</b>	05.09.2022.године	
<b>Лице на чије име ће гласити локацијски</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив	[REDACTED]

<b>услови</b>	лица	
	Адреса	████████████████████
<b>Подаци о подносиоцу захтева</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> Правно лице</span>	
	Име и презиме / назив лица	Драгана Стајић
	Адреса	Вршац, ул. Змај Јовина бр.13 А/2
<b>Документација приложена уз захтев</b>		
1. Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	Бр.техн.док.180/2022 од јула 2022.г урађено од стране "Расинг" ДОО Вршац <ul style="list-style-type: none"> <li>• Идејно решење (Sveska 1 grafika.dwg)</li> <li>• Идејно решење (Свеска архитектуре 1.pdf)</li> </ul>
2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију	<input checked="" type="checkbox"/>	1.000,00 динара
3. Градска административна такса	<input checked="" type="checkbox"/>	10.000,00 динара
4. Републичка административна такса	<input checked="" type="checkbox"/>	3.240,00 динара
<b>Додатна документација</b>		
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"/>	- "Пример" из Вршца, дипл.инж.геод.Драган Николић
2. Остало	<input checked="" type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Доказ о уплати (uplatnica el.distr.pdf)</li> <li>• Доказ о уплати (gasovod potpis.pdf)</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>Доказ о уплати (vodovod potpis.pdf)</li> <li>Доказ о уплати (II okt potpis.pdf)</li> <li>Доказ о уплати (uplatnica potpis.pdf)</li> <li>Доказ о уплати (таксе .pdf)</li> <li>Доказ о уплати (таксе .pdf)</li> <li>Остала документа (таксе .pdf)</li> <li>Пуномоћје (Пуномоћје.pdf)</li> <li>Пуномоћје (Punomocje Rasing Dragana.pdf)</li> <li>Геодетски снимак постојећег стања (5987 К.О.Вршац КТР.pdf)</li> <li>Идејно решење (Главна свеска 0 .pdf)</li> </ul>
--	--	--

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

<b>Адреса локације</b>	у Вршцу, ул.Никите Толстоја бр.26		
<b>Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности</b>	- копија плана бр.952-04-115-14724/2022 од 19.07.2022.године издате од стране РГЗ Служба за КН Вршац. - извод из катастра подземних инсталација бр. 956-303-16122/2022 од 18.08.2022.године издате од стране Сектора за КН - Одељење за катастар водова Панчево		
<b>Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела</b>	<b>Број КП</b>	<b>Катастарска општина</b>	<b>Површина</b>
	5987	КО Вршац	267,00 м <sup>2</sup>

**Подаци о постојећим објектима на парцели**

<b>Број објеката који се налазе на парцели/ парцелама</b>	2
<b>Постојећи објекти се</b>	<input type="checkbox"/> задржавају <input checked="" type="checkbox"/> уклањају <input type="checkbox"/> део се задржава, део се уклања
<b>БРГП која се задржава</b>	

Подаци о планираном објекту / објектима / радовима			
Опис идејног решења	изградња стамбено-пословног објекта – 4 2тамбене јединице, два локала и гаража		
Врста радова	Нова градња		
Намена објекта	Становање са пословањем		
БРГП (за зграде) / Дужина (за инфраструктуру	518,54 m <sup>2</sup>		
Доминантна категорија објеката	Б		
Класификација дела	Категорија објекта или дела објекта	Учешће у укупној површини	Класификациона ознака
	Б	80% 100%	112221 123001
Правила уређења и грађења			
Плански основ	<p>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).</p> <p>Зона 15, Блок бр.25 - намењена мешовитом становању и централној зони.</p>		
Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа	<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> <p>– Конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 7°MCS (Сеизмолошка карта за повратни период од 50 година, Сеизмолошки завод Србије),</p>		

– 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,

– При пројектовању и грађењу обавезно је придржавати се Закона о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 37/88),

– 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),

– Уредба о организовању и функционисању ЦЗ ("Службени гласник РС", бр. 21/92).

#### **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:**

#### **5.1-ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ МЕШОВИТЕ СТАМБЕНЕ ИЗГРАДЊЕ -**

Постојећи блокови становања који су настали до 1940. године и до данас сачували своју оригиналну морфологију, код планирања нових објеката било ког типа:

- сачувати постојеће облике и димензије урбаних структура-блокова;

- очувати затечену матрицу:улица, тргова и паркова;

- очувати постојеће регулацино-грађевинске линије и ивичну блоковску изградњу- (изградња објеката у низу код наслеђеног типа грађења надовезивањем на постојеће објекте који се задржавају), а унутар блокова формирање унутрашњих дворишта.

У случају промене вертикалне регулације тежити висинској уједначености уличног фронта и очувању пропорцијских односа.

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.

#### **Положај објеката на парцели**

Утврдити положај објекта на парцели у складу са положајем већине објеката у уличном низу, односно очувати постојеће регулационо-грађевинске линије и ивичну блоковску изградњу.

Предњом фасадом објекат се мора поставити на грађевинску линију.

Растојање основног габарита (без испада) вишепородичног и породичног објекта и границе суседне грађевинске парцеле је:

- за објекат у непрекинутом низу је 0,0m,
- за објекат у прекинутом низу је 4,0m.

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

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

Укупна висина породичног објекта не може бити виша од 12,0m. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

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

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

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 1,2m и то на делу објекта вишем од 2,5m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,2m 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 2,0m по целој ширини објекта са висином изнад 2,5m,
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0 m од спољне ивице тротоара на висину изнад 2,5m,
- конзолне рекламе мање од 1,2m на висини изнад 2,5m.

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 1,2m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према бочном дворишту припадајуће границе парцеле мање од 0,6m, 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 m, 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 5,0m) мање од 1,2m, 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 5,0m и ако те степенице савлађају висину од 0,9m. Степенице које савлађују висину вишу од 0,9m улазе у основни габарит објекта. Изградњом степеница до висине од 0,9m 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 0,15m до дубине од 2,6m испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5m,
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0m.

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

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). Висина наитка стамбене поткровне етаже износи највише 2,2m 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, безбедносни и други услови**

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. Објекти вишепородичног становања морају се прикључити на насељску канализацију.

Сви објекти морају бити изграђени (реконструисани) у складу са важећим Закономима и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима 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 обнову и реконструкцију објеката**

Обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих овим Правилима,
- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Правилима,
- ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из ових Правила реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта,
- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом,



– на угаоним парцелама површине 100 – 300 м<sup>2</sup> на којима су прекорачени постојећи урбанистички параметри могуће је при обнови и реконструкцији достићи постојећу изграђеност.

**6.1.3.1. Зона мешовите стамбене изградње – Зона 15** (Делови блокова бр. 21 и 23 и блокови бр. 24, 25, 26 и 54)

#### **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 или породични објекат може да се гради као објекат у непрекинутом или у прекинутом низу, или као атријумски објекат.

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

<b>Урбанистички показатељи</b>	Градска стамбена и општа зона веће густине
Густина насељеност	100-150 ст/ха
Индекс искоришћености	мах 2,4
Степен изграђености	мах 60%
% зеленила	- 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, спратност објеката одредити у складу са спратношћу постојећих суседних објеката како би се очували пропорцијски односи и висинска уједначеност уличног фронта.

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

	<p>Спратност породичног објекта који се гради у блоковима мешовите стамбене градње, је минимално П (приземље), а максимално П+2+Пк (приземље+две етажe+поткровље),</p> <p>Висина стамбеног или стамбено-пословног објекта породичног типа не може бити виша од 12,0 м.</p>	
<p><b>Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења</b></p>		
<p><b>Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије</b></p>	<p>ДОО«Електровојводина», «Електродистрибуција Панчево», бр.8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-369453-22 и Уговор бр. 8Ц.1.1.0.-Д.07.15.- 369453-22-УГП од 25.08.2022. године.</p>	
<p><b>Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода</b></p>	<p>ЈКП "Други октобар" Вршац, ЕЈ "Водовод" заводни број: 54/2022, бр.54/15 од 05.09.2022.године.</p>	
<p><b>Услови у погледу пројектовања и прикључења на гасну мрежу</b></p>	<p>ЈКП "Други октобар" Вршац, ЕЈ "Гасовод", бр. 06-8-49/2022-2 заводни број: 39/2022 од 23.08.2022.године.</p>	
<p><b>О локацијским условима</b></p>		
<p><b>Саставни део локацијских услова</b></p>	<p>Идејно решење, бр.тех.дн.180/2022 од јуна 2022.г урађено од стране "Расинг" ДОО Вршац</p>	
	<p>Пројектант</p>	<p>Пројектант: "Расинг" ДОО Вршац, ул.Ђуре Јакшића бр.7/2 Главни пројектант: Драгана Стајић, дипл.инж.арх. бр.лиценце 321 А052 22</p>
	<p>Број техничке документације</p>	<p>Бр.техн.док. 180/2022 од јуна 2022.г</p>
	<p>Ситуациони план</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Идејно решење (Sveska 1 grafika.dwg)</li> <li>• Идејно решење (Свеска архитектуре 1.pdf)</li> </ul>
<p><b>Рок важења локацијских услова</b></p>	<p>ДВЕ ГОДИНЕ</p>	

<b>Поука о правном средству</b>	Против ових локацијских услова може се изјавити приговор у року од 3 дана од дана пријема истог, надлежном Градском већу Града Вршца.	
<b>Локацијске услове доставити</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Подносиоцу захтева</li><li>2. РГЗ СКН Вршац</li><li>3. РГЗ Одељењу за катастар водова Панчево</li><li>4. ЕД Панчево</li><li>5. ЈКП „Други октобар“ „Водовод“</li></ol>	
Обрадио: дипл.инж.арх. Моника Леган	<b>Руководилац одељења</b> дипл.грађ.инж.Зорица Поповић	