

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

Поступајући по захтеву [REDACTED], поднетом путем пуномоћника Срђана Предића из Вршца, ул.Сутјеска бр.18, 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 реконструкцију и доградњу породичног стамбеног објекта, спратности П+0, категорије А, класификациони број 111011, на кат.парц.бр.9594/1 КО Вршац, у Вршцу, ул.Жупска бр.23.

<b>Број предмета</b>	ROP-VRS-24544-LOC-1/2022, заводни број: 353-125/2022-IV-03	
<b>Датум подношења захтева</b>	09.08.2022.године	
<b>Датум издавања локацијских услова</b>	01.09.2022.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	
<b>Подаци о подносиоцу захтева</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице	<input type="checkbox"/> Правно лице
	Име и презиме / назив лица	Милан Росић
	Адреса	Вршац, ул. Првомајска бр.40/4
<b>Документација приложена уз захтев</b>		
1. Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	Бр.техн.док.2707/22-ИДР од јула 2022.године, урађено од стране "АГ Пројект" Вршац. <ul style="list-style-type: none"> <li>Идејно решење (rev1 IDR MN.dwfx)</li> <li>Идејно решење (A IDR MN-potpisan.pdf)</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"/>	2.270,00 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"/>	- Геодетски биро "Геоас Инжењеринг" из Алибунара, инж.геод.Александар Петков
2. Остало	<input checked="" type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Доказ о уплати (rat taksa-potpisan.pdf)</li> <li>Доказ о уплати (RGZ Pančevano-potpisan.pdf)</li> <li>Доказ о уплати (Gradska taksa-potpisan.pdf)</li> <li>Доказ о уплати (rep taksa MN-potpisan.pdf)</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>Доказ о уплати (naknada CEOP MN-potpisan.pdf)</li> <li>Геодетски снимак постојећег стања (КТР - Parcela 9594-1 ul. Župska 23.dwg)</li> <li>Геодетски снимак постојећег стања (ТР - Parcela 9594-1 ul. Župska 23 - POTPISAN.pdf)</li> <li>Идејно решење (GS IDR MN-potpisan.pdf)</li> <li>Пуномоћје (punomoćje-potpisan.pdf)</li> </ul>
--	--	---

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

Адреса локације	у Вршцу, Жупска бр.23.		
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	- извод из катастра подземних инсталација бр. 956-303-18610/2022 од 16.08.2022.године издате од стране Сектора за КН - Одељење за катастар водова Панчево - копија плана бр.952-115-16824/2022 од 16.08.2022.године издате од стране РГЗ Служба за КН Вршац.		
Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела	Број КП	Катастарска општина	Површина
	9594/1	КО Вршац	498 м <sup>2</sup>

#### Подаци о постојећим објектима на парцели

Број објеката који се налазе на парцели/ парцелама	3
Постојећи објекти се	<input type="checkbox"/> задржавају <input checked="" type="checkbox"/> уклањају (Објекат бр.2) <input checked="" type="checkbox"/> део се задржава, део се уклања
БРГП која се руши/уклања	

Подаци о планираном објекту / објектима / радовима			
Опис идејног решења	Реконструкција и доградња стамбеног објекта, спратности П+0		
Врста радова	Реконструкција и доградња		
Намена објекта	Становање		
БРГП (за зграде) / Дужина (за инфраструктуру	140,29 m <sup>2</sup>		
Доминантна категорија објекта	А		
Класификација дела	Категорија објекта или дела објекта	Учешће у укупној површини	Класификациона ознака
	А	100%	111011
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><b>Зона 3, Блок 40 - зона породичне стамбене изградње.</b></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),

– Спровести 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).

## **ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ ПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ИЗГРАДЊЕ**

### **Врста и намена објекта**

На грађевинској парцели намењеној породичном становању могу се градити: главни објекат, други објекат и помоћни објекат.

Други објекат се може градити уколико величина и положај парцеле то омогућавају.

Намена главног објекта: породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат, пословно-стамбени објекат који не угрожава становање.

Врста главног објекта: слободностојећи, у непрекинутом низу, у прекинутом низу и полуатријумски.

Врста другог објекта: пословни објекат, стамбени објекат, летња кухиња, гаража и оставе веће од 20 м<sup>2</sup>.

Врста помоћних објекта: остава мање од 20 м<sup>2</sup>, ограде, бунари и септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу).

Просторије (оставе за огрев, гаража, летња кухиња) могу се планирати и у саставу основног објекта или другог објекта на парцели.

У зони породичне стамбене изградње није дозвољена изградња економских објекта: сточних стаја, испуста за стоку, ђубришних јама-ђубришта, пољских клозета, пушница, сушница, кошева, амбара, надстрешница за машине и возила, складишта хране и објекта намењених исхрани стоке.

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

За сваку грађевинску парцелу у оквиру зоне породичног становања мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин 2,5 м. За грађевинску парцелу намењену породичном становању са делатностима мале привреде колско-пешачки прилаз је минималне ширине 4,0 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 прекинутом 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.

У зони породичног становања у прекинутом низу (традиционални облик) обезбедити услове приватности на парцели:

- пројектовати лође, а не балконе,
- оријентисати отворе према сопственој парцели,
- ограда између парцела мин. висине 2,0 м, од непровидног материјала.

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 од 1,2 м онда се она поставља на грађевинску односно регулациону 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 етажне мање од 2,0 м по целој ширини објекта с висином изнад 3,0 м,
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0 м од спољне ивице тротоара на висину изнад 3,0 м,
- конзолне рекламе мање од 1,2 м на висини изнад 3,0 м.

Грађевински елементи као еркери, доксати, 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 (најмање растојања од 0,5 м) - 0,5 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад

приземља,

- на делу објекта према бочном дворишту (најмањег растојања од 2,5 м) - 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) - 1,2 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

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

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етажне, 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 међусобни 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 кота на коју се поставља отвор буде једнака или више 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.

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

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.

**6.1.1.2. Зона породичне стамбене изградње – Зона 3** (Блок бр. 39, 40, и делови блокова 41 и 138) и Зона 11 (Блок бр. 94, 95 и 104)

#### **Врста и намена објеката**

На грађевинској парцели намењеној породичном становању могу се градити:

- намена главног објекта: стамбени, стамбено-пословни објекат, пословно-стамбени објекат који не угрожава становање;
- врста главног објекта: слободностојећи или двојни;
- намена другог објекта: пословни објекат, летња кухиња, гаража и оставе веће од 20 м<sup>2</sup>;
- врста другог објекта: слободностојећи или двојни;
- помоћни објекти: остава мање од 20 м<sup>2</sup>, ограде, бунари;
- на једној грађевинској парцели у изузетним случајевима може се дозволити изградња два стамбена објекта: главног и другог објекта под следећим условима:

– заузетост грађевинске парцеле стамбеним, пословним и помоћним објектима може бити до 40%,

– растојање између два суседна објекта износи мин. 4,0 м за приземне и 4,5 м за спратне објекте,

– стамбене објекте поставити тако да у случају поделе парцеле на две нове парцеле свака од њих има обезбеђен директан или индиректан приступ на јавни пут.

#### **Услови за образовање грађевинске парцеле**

Услови за образовање нових грађевинских парцела намењених породичном становању су следећи:

- за слободностојећи минимална ширина парцеле је 12,0 м (изузетно 10,0 м), минимална површина парцеле је 300,0 м<sup>2</sup>,

- за двојни објекат минимална ширина парцеле је 10,0 м (2 x 5,0 м), минимална површина је 500,00 м<sup>2</sup> (2 x 250,00 м<sup>2</sup>), а само у изузетним случајевима 400 м<sup>2</sup> (2 x 200,00 м<sup>2</sup>).

#### **Услови за образовање нових грађевинских парцела намењених породичном становању са делатностима мале привреде су следећи:**

– за слободностојећи објекат минимална ширина парцеле је 15,0 м,

– за све врсте објеката минимална површина парцеле је 800,0 м<sup>2</sup>.

#### **Положај објекта на парцели**

Постављање објеката (стамбених, пословних, помоћних) дуж границе са суседом врши се под следећим условима:

– Објекат који се гради уз заједничку међу, његова удаљеност од исте мора бити мин.0,5 м,

– Грађевински објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију која је удаљена од регулационе линије минимално 3,00 м (у Зони 3 грађевинска линија је удаљена од регулационе линије 4,00 м)

Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежне позиције већине изграђених објеката. Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

– основни габарит главног слободностојећег објекта са испадима може да се дозволи на минимално 0,5 м од припадајуће границе парцеле;

– основни габарит главног слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 3,0 м од насупротне границе парцеле, односно 2,5 м (са испадом);

– Основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 4,0 м од границе парцеле;

За породично-стамбене објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза растојање од регулационе линија утврђује се тако да буду испоштовани сви урбанистички параметри у складу са овим Правилником.



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

Урбанистички показатељи	Опште стамбене зоне средњих густина
Густина насељености	100-150 ст/ха
Индекс искоришћености	1,6
Степен изграђености	мах 40%
% Зеленила	мин 30%

Породично становање средњих густина подразумева парцеле намењене изградњи објеката становања градског типа на мањим парцелама.

**Дозвољена спратност и висина објекта**

Спратност главног објекта је од П (приземље) до максимално П+2+Пк (приземље + једна етажа + поткровље) или П+1+М (приземље + две етаже + поткровље или приземље + једна етажа + мансарда).

Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Висина главног објекта је максимално 9,0 м од коте заштитног тротоара објекта до венца, односно максимално слеме 12,0 м.

Спратност пословног објекта уз главни објекат је максимално П+1 (приземље + једна етажа) (дозвољена је изградња подрумске етаже ако постоје услови за то). Висина објекта је максимално 7,50 м од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Помоћни објекти на парцели (остава, летња кухиња и гаража) максималне спратности П (приземље), а максималне висине до 3,0 м од коте заштитног тротоара објекта до венца.

**Међусобна удаљеност објеката**

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката не може бити мања од 4,0 м (основни габарит са испадом).

Удаљеност између главног и другог објекта, удаљеност између главног и помоћног објекта уз главни објекат не може бити мања од 4,0 м.

Други објекат и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 м, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4,0 м ако пословни објекат има

отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

#### **Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

Други и помоћни објекат уз главни објекат и пословни објекат се граде у истој линији на делу бочног дворишта припадајуће границе парцеле као и главни објекат, уз услов да се објекат од границе парцеле гради на минимално 0,5 м одстојања од границе парцеле.

Ако се пословни/производни делови суседних парцела граниче, дозвољен је међусобни размак других и помоћних објеката уз пословне/производне објекте на минимално 2,0 м. Други и помоћни објекат се не мора градити у истој линији са главним објектом уз услов да се он гради на минимално 0,5 м од границе парцеле.

Други и помоћни објекат уз главни објекат на парцели где је двојни објекат се гради на 0,0 м од заједничке границе парцеле.

Изградњом објеката на парцели не сме се нарушити граница парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат.

Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане И транспарентне ограде с тим да укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од  $x=1,4$  м.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 м а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 м.

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

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

Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле може се оградаживом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално  $x=1,8$  м.

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

#### **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 «Електровојводина», «Електродистрибуција Панчево», бр.8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-369448-22 од 01.09.2022. године.

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

Постојећи прикључак на парцели

<b>Услови у погледу пројектовања и прикључења на гасну мрежу</b>	Постојећи прикључак на парцели	
<b>О локацијским условима</b>		
<b>Саставни део локацијских услова</b>	Бр.техн.док.2707/22-ИДР од јула.2022.године, урађено од стране “АГ Пројект“ Вршац	
	Пројектант	Пројектант: “АГ Пројект“ Вршац, ул. Сутјеска бр.18. Главни пројектант: Срђан Предић, дипл.грађ.инж., бр.лиценце 311 А710 04
	Број техничке документације	2707/22-ИДР од јула.2022.године
	Ситуациони план	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Идејно решење (rev1 IDR MN.dwfx)</li> <li>• Идејно решење (A IDR MN-potpisan.pdf)</li> </ul>
<b>Рок важења локацијских услова</b>	ДВЕ ГОДИНЕ	
<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. Сектору за КН - Одељење за катастар водова Панчево</li> <li>4. ЕД Панчево</li> </ol>	
Обрадио: дипл.инж.арх. Моника Леган	<b>Руководилац одељења</b> дипл.грађ.инж.Зорица Поповић	

