

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

Поступајући по захтеву [REDACTED],
поднетом путем пуномоћника Зорана Велковски из Вршца, 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 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 помоћног објекта у стамбени, спратности П+0 у П+Пк., категорије А,
класификациони број 111011, на кат.парц.бр.3041/7 КО Вршац, у Вршцу, ул. Ђуре Ђаковића бр.42.

Број предмета	ROP-VRS-15859-LOC-1/2023, заводни број: 353-97/2023-IV-03	
Датум подношења захтева	29.05.2023.године	
Датум издавања локацијских услова	12.06.2023.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	Зоран Велковски
	Адреса	Вршац, ул Гудурички пут бб
Документација приложена уз захтев		
1. Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Бр.техн.док.30-03/23-ИДР од 30.03.2023.године, урађено од стране "Технопројект" ДОО Вршац</p> <ul style="list-style-type: none"> Идејно решење (Идејно решење.dwf) Идејно решење (Пројекат архитектуре_1-potpisan-potpisan.pdf)
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"/>	3.000,00 РСД
4. Републичка административна такса	<input checked="" type="checkbox"/>	2.270,00 РСД
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"/>	Дипл.инж.геод.Предраг Савић , Геодетски биро "Геоплан Срем".
2. Остало	<input checked="" type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> Доказ о уплати (Буџет Републике-potpisan.pdf) Доказ о уплати (Цеоп-potpisan.pdf) Доказ о уплати (Буџет Града-potpisan.pdf) Геодетски снимак постојећег стања (ktp maljkovic.pdf) Пуномоћје (Пуномоћ-potpisan.pdf)

- Идејно решење (Glavna sveska - potpisan-potpisan.pdf)

Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама

Адреса локације	у Вршцу, ул. Ђуре Ђаковића бр.42		
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	- копија плана бр.952-04-115- 11136/2023 од 01.06.2023.године - извод из катастра подземних инсталација бр. 956-303-13724/2023 од 01.06.2023.године		
Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела	Број КП	Катастарска општина	Површина
	кат.парц.бр. 3041/7	КО Вршац	476,00 м ²

Подаци о постојећим објектима на парцели

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

Подаци о планираном објекту / објектима / радовима

Опис идејног решења	реконструкција и доградња помоћног објекта у стамбени
Врста радова	Реконстриукиција и доградња

Намена објекта	стамбена		
БРГП (за зграде) / Дужина (за инфраструктуру	$37,00 \text{ m}^2 + 43,73 \text{ m}^2 = 80,73 \text{ m}^2$		
Доминантна категорија објеката	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>Зона породичне стамбене изградње – Зона 11, Блок бр.104,</p>		
Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа	<p>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:</p> <p>6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА</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"> – Конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 7°MCS (Сеизмолошка карта за повратни период од 50 година, Сеизмолошки завод Србије), – 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).

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 м².

Врста помоћних објеката: остава мање од 20 м², 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 објеката:

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 објекта

Изградња објекта 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 етаже 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, 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 (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 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

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 kota 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.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Фасаде објеката могу бити малтерисане, у боји по избору пројектанта, од фасадне опеке, природног или вештачког камена итд.

Обавезна је израда косог крова. Кровни покривач у зависности од нагиба кровне конструкције.

Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 2,2 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне висине, а одређује се према конкретном случају.

Могућа је изградња мансардног крова са одговарајућим нагибима конструкције.

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 парцели треба лоцирати минимално 3,0 м од свих објеката и граница парцеле.

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

Сви објекти морају бити изграђени (реконструисани) у складу са важећим Законима 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 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 м²;

- врста другог објекта: слободностојећи или двојни;

– помоћни објекти: остава мање од 20 м², ограде, бунари;

- на једној грађевинској парцели у изузетним случајевима може се дозволити иградња 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 м²,

- за двојни објекат минимална ширина парцеле је 10,0 м (2 x 5,0 м), минимална површина је 500,00 м² (2 x 250,00 м²), а само у изузетним случајевима 400 м² (2 x 200,00 м²).

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 м².

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

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 отварати ван регулационе линије.

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 $x=1,8$ м.

Дозвољено је преграђивање 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.-244114-23 од 09.06.2023. године.

Услови у погледу пројектовања и прикључења на гасну мрежу

На постојећи стамбени објекат

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

На постојећи стамбени објекат

О локацијским условима

Саставни део локацијских услова	Идејно решење Бр. техн.док. 30-03/23-ИДР од 30.03.2023.године, урађено од стране "Технопројект" ДОО Вршац	
	Пројектант	Пројектант: "Технопројект" ДОО Вршац, дул.Студеначка бр.2 Главни пројектант: Богдан Јовановић, дипл.инж.грађ. бр.лиценце 310 2419 03
	Број техничке документације	30-03/23-ИДР од 30.03.2023.године
	Ситуациони план	<ul style="list-style-type: none">Идејно решење (Идејно решење.dwf)Идејно решење (Пројекат архитектуре_1-potpisan-potpisan.pdf)
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	1. Подносиоцу захтева 2. РГЗ СКН Вршац 3. ЕД Панчево	

доставити

Обрадио: д-р Моница Логан

Руководилац одељења
дипл.грађ.инж.Зорица Поповић