

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

Поступајући по захтеву **Града Вршца, Трг победе бр.1**, поднетом путем пуномоћника Драгана Дамњановића овлашћеног од стране „Инград“ Младеновац, ул.Краља Александра Обреновића бр.6 за издавање локацијских услова у поступку обједињене процедуре, на основу члана 8ђ, 53а-57. Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник 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 организацији Градске управе („Службени лист општине 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 спотрске дворане – зграде за спортове који се одржавају у затвореном простору, спратности П+1, бруто развијене грађевинске површине 2181,18m<sup>2</sup>, категорије В, класификациони број 126 500 на Тргу ослобођења бр.15 у Уљми на катастарској парцели бр.296 КО Уљма површине 7773m<sup>2</sup>.

<b>Број предмета</b>	<b>ROP-VRS-2634-LOC-1/2023, заводни број: 353-25/2023-IV-03</b>
<b>Датум</b>	02.02.2023. године

<b>подношења</b>		
<b>захтева</b>		
<b>Датум издавања</b>		
<b>локацијских</b>		
<b>услова</b>		
13.02.2023. године		
<input type="checkbox"/> Физичко лице <span style="float: right;"><input checked="" type="checkbox"/> Правно лице</span>		
<b>Лице на чије име ће гласити локацијски услови</b>	Име и презиме / назив лица	Град Вршац
	Адреса	Вршац, Трг победе бр.1
	<input type="checkbox"/> Физичко лице <span style="float: right;"><input checked="" type="checkbox"/> Правно лице</span>	
<b>Подаци о подносиоцу захтева</b>	Име и презиме / назив лица	биро Инград
	Адреса	Младеновац, Улица Краља Александра Обреновића бр.111
	<input type="checkbox"/> Физичко лице <span style="float: right;"><input checked="" type="checkbox"/> Правно лице</span>	
<b>Документација приложена уз захтев</b>		
1. Идејно решење	×	бр. 0202/23-ИДР од фебруара 2023. године
2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију	×	1.000,00 РСД
3. Градска административна такса	<input type="checkbox"/>	Ослобођено плаћања такси према чл. 15 Одлуке о градским

		административним таксама ("Сл. лист Града Вршца" бр. 16/2019).
4. Републичка административна такса	<input type="checkbox"/>	ослобођено плаћања административне таксе по члану 18 Закона о републичким административним таксама(„Сл. гласник РС“, бр. 43/2003, 51/2003 - испр., 61/2005, 101/2005 - др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 - усклађени дин. изн., 55/2012 - усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013 - усклађени дин. изн., 65/2013 - др. закон, 57/2014 - усклађени дин. изн., 45/2015 - усклађени дин. изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016 - усклађени дин. изн., 61/2017 - усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018 - испр., 50/2018 - усклађени дин. изн., 95/2018 и 38/2019 - усклађени дин. изн., 86/2019, 90/2019 - испр., 98/2020 - усклађени дин. изн., 144/2020 и 62/2021- усклађени дин. изн.)
<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	×	Од 30.01.2023. године израђен од стране ДОО „Геовизија“.
2. Остало	×	пуномоћ за поступке у спровођењу обједињене процедуре електронским путем.
<b>Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама</b>		
<b>Адреса локације</b>	Уљма, Трг ослобођења бр.15.	
<b>Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за</b>	копија плана	

<b>катастар непокретности</b>			
<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>
	296	КО Уљма	7773m <sup>2</sup>
<b>Подаци о постојећим објектима на парцели</b>			
<b>Број објекта који се налазе на парцели/парцелама</b>	3		
<b>Постојећи објекти се</b>	<input checked="" type="checkbox"/> задржавају <input type="checkbox"/> уклањају <input type="checkbox"/> део се задржава, део се уклања		
<b>БРГП која се руши/уклања</b>	-		
<b>БРГП која се задржава</b>	1033m <sup>2</sup>		
<b>Подаци о планираном објекту / објектима / радовима</b>			
<b>Опис идејног решења</b>	спортска дворана – зграда за спортове који се одржавају у затвореном простору		
<b>Врста радова</b>	Изградња.		
<b>Намена објекта</b>	Спортске активности		

<b>БРГП (за зграде) / Дужина (за инфраструктуру</b>	2181,18m <sup>2</sup>		
<b>Доминантна категорија објеката</b>	В		
<b>Класификација дела</b>	Категорија објекта или дела објекта	Учешће у укупној површини	Класификациона ознака
	В	100%	126 500
<b>Правила уређења и грађења</b>			
<b>Плански основ</b>	Просторни план општине Вршац ("Службени лист општине Вршац", бр. 16/2015, 1/2016 и „Службени лист Града Вршца“, бр. 10/2022 и 11/2022)		
<b>Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа</b>	Према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС", бр. 22/2015) на површини основне претежне намене земљишта у зони кућа за одмор, сеоској зони и зони ретких насеља и породичне градње, у општој стамбеној зони у насељима средњих густина са два или више типова стамбене изградње, у мешовитој зони у насељима средњих густина са два или више типова нестамбене градње, у урбаној стамбеној и општој зони већих густина и централној градској и пословној зони дозвољена је изградња компатибилних намена, и то: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) пословање;</li> <li>2) трговина;</li> <li>3) угоститељство;</li> <li>4) занатство и услуге;</li> <li>5) здравство;</li> <li>6) дечија заштита;</li> </ol>		

- 7) образовање;
- 8) култура;
- 9) верски објекти.

### **Грађевинске линије**

Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом или се налази на растојању које је за појединачне зоне прописано овим правилником.

Растојање регулационе линије од грађевинске линије у сеоској зони је 5,0 м. У сеоској зони растојање из става 1 овог члана утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.

Подземна грађевинска линија не може да пређе границе грађевинске парцеле. Подземна грађевинска линија за остале подземне објекте (делови објеката, склоништа, гараже и сл.) може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже.

### **Положај објекта на парцели**

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

- 1) у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;
- 2) у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;
- 3) као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле;
- 4) као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле, и
- 5) као атријумски - објекат додирује све четири линије грађевинске парцеле.

Удаљеност новог објекта од другог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле.

## **Висина објекта**

Висина новог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о висинској регулацији, односно дозвољеном висином објеката прописаном овим правилником.

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.

Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле.

Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације.

Релативна висина је:

1) на релативно равном терену, на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице и на стрмом терену са нагибом према улици (навише), једнака је висини објекта;

2) висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта;

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:

1) кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;

2) кота приземља може бити виша од нулте коте највише  $\frac{1}{2}$  спратне висине од нулте коте;

3) за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише  $\frac{1}{2}$  спратне висине;

4) за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијским условима и применом одговарајућих тачака овог члана.

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

Локацијским условима на истој грађевинској парцели може се утврдити изградња и других објеката исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела.

На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, односно објекти који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду, летња кухиња, пољски клозет и сл.).

## **Грађевински елементи објеката**

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- 1) излози локала - 0,30 m, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- 2) излози локала - 0,90 m по целој висини у пешачким зонама;
- 3) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 m на целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m;
- 4) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
- 5) конзолне рекламе - 1,20 m на висини изнад 3,00 m.

Испади на објекту (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3,00 m.

Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50 m од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50 m од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00 m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 m. Изузетно, отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део



објекта, ако је грађевинска линија на растојању мањем од 3,00 m од регулационе линије, када је ширина тротоара преко 3,00 m. Степенице из става 1. овог члана које савлађују висину преко 0,90 m, изнад површине терена, улазе у габарит објекта. Степенице из става 1. овог члана које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то:

1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 m;

2) шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00 m.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

### **Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање и гаражирање возила**

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.

У случају из става 2. овог члана, број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту: ПМ), на следећи начин:

1) банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа - једно ПМ на 70 m<sup>2</sup>

корисног простора;

2) пошта - једно ПМ на 150 m<sup>2</sup> корисног простора;

3) трговина на мало - једно ПМ на 100 m<sup>2</sup> корисног простора;

4) угоститељски објекат - једно ПМ на користан простор за осам столица;

5) хотелијерска установа - једно ПМ на користан простор за 10 кревета;

6) позориште или биоскоп - једно ПМ на користан простор за 30 гледалаца;

7) спортска хала - једно ПМ на користан простор за 40 гледалаца;

8) производни, магацински и индустријски објекат - једно ПМ на 200 m<sup>2</sup> корисног простора.

### **Одводњавање и нивелација**

Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта у сеоским насељима одводе се регулисано до ђубришне јаме када се економско двориште налази уз јавни пут.

### **Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит и друго**

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом.

### **Индекс изграђености или индекс заузетости**

Највећи дозвољени индекс изграђености за сеоску зону је 0,8.

Највећи дозвољени индекс заузетости за сеоску зону је 30%.

### **Ограђивање**

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 м.

Грађевинске парцеле чија је ката нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између грађевинских парцела подиже се до висине 1,40 m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40 m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отворити ван регулационе линије.

У насељима се грађевинске парцеле за изградњу пословних и других нестамбених објеката по правилу не ограђују.

### **Општа правила за изградњу за сеоске зоне**

Највећа дозвољена спратност објеката свих врста у сеоској зони је највише до три надземне етажне.

Растојање регулационе линије од грађевинске линије у сеоској зони је 5,0 m. У сеоској зони растојање из става 1. овог члана утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

Растојање слободностојећег објекта на делу бочног дворишта и линије суседне грађевинске парцеле је 2,50 m, а двојних и објеката у прекинутом низу 4,00 m. За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од 4,0 m не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

Међусобна удаљеност нових спратних сеоских објеката је 6,00 m, а приземних слободностојећих 5,00m. За изграђене сеоске објекте који су међусобно удаљени мање од 3,00m не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

Грађевинске парцела у сеоском насељу може се преграђивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница), с тим да висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

**Посебни услови**

**Подаци о постојећим објектима које је**

<p><b>потребно уклонити пре грађења</b></p>	
<p>Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења</p>	
<p><b>Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије</b></p>	<p>Услови ЕПС Дистрибуције, Огранак Панчево, бр.8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-55812-23 од 08.02.2023. године.</p>
<p><b>Услови у погледу пројектовања и прикључења на телекомуникациону мрежу</b></p>	
<p><b>Услови у погледу пројектовања и прикључења на гасну мрежу</b></p>	<p>Постојећи прикључак.</p>
<p><b>Услови у погледу пројектовања и прикључења на даљинско грејање</b></p>	
<p><b>Услови у погледу пројектовања ради заштите зеленила</b></p>	
<p><b>Услови у погледу пројектовања и прикључења на путну инфраструктуру</b></p>	
<p><b>Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода</b></p>	<p>Услови ЈКП „2. Октобар“ ЕЈ „Водовод“ Вршац, од 06.02.2023. године.</p>
<p><b>Услови у погледу пројектовања и прикључења на мрежу електронских комуникација</b></p>	
<p><b>Услови у погледу мера заштите од пожара и</b></p>	<p>Услови МУП Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне</p>

<b>експлозија</b>		ситуације у Панчеву у погледу мера заштите од пожара и експлозија 09.22 бр.217-1498/23-1 од 07.02.2023. године.	
<b>Услови за прикључење и пројектовање у погледу водних услова</b>			
<b>Услови у погледу заштите животне средине</b>			
<b>Услови за прикључење и пројектовање у погледу заштите културних добара</b>			
<b>Услови за прикључење и пројектовање у погледу санитарне заштите</b>		Услови Покрајинског секретаријата за здравство, Сектора за санитарни надзор и јавно здравље, Одсек у Панчеву бр. 138-53-00087-2/2023-11 од 10.02.2023. године.	
<b>Услови за прикључење и пројектовање у погледу изградње у зони пута вишег реда</b>			
<b>Услови за прикључење и пројектовање у погледу изградње у зони енергетских објеката</b>			
О локацијским условима			
<b>Саставни део локацијских услова</b>	Идејно решење		
	Пројектант	Биро за инжењеринг „ИНГРАД“, Младеновац, Краља Александра Обреновић, бр., 111	
	Број техничке документације	0202/23-ИДР	

	Ситуациони план	
<b>Рок важења локацијских услова</b>	2 године	
<b>Напомене</b>	У поступку обједињене процедуре, прибављени су копија плана парцеле, услови ЈКП „2. Октобар“ ЕЈ „Водовод“ Вршац, услови Покрајинског секретаријата за здравство, Сектора за санитарни надзор и јавно здравље, Одсек у Панчеву, услови ЕПС Дистрибуције, Огранак Панчево и услови МУП Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву и приложени су докази о уплати трошкова издавања.	
<b>Поука о правном средству</b>	На ове услове може се поднети приговор градском већу Града Вршца у року од три дана од пријема истих.	
<b>Локацијске услове доставити</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Подносиоцу захтева, путем пуномоћника;</li> <li>2. ЈКП „2. Октобар“ ЕЈ „Водовод“ Вршац;</li> <li>3. МУП Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву;</li> <li>4. Покрајинском секретаријату за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одсек у Панчеву;</li> <li>5. ЕПС Дистрибуцији, Огранак Панчево;</li> <li>6. Архиви.</li> </ol>	
Обрадио: дипл.инж.арх. Дамир Средић		<p style="text-align: center;">РУКОВОДИЛАЦ одељења</p> <p style="text-align: center;">дипл.грађ.инж.Зорица Поповић</p>