

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

Поступајући по захтеву [REDACTED], путем пуномоћника  
Велковски Зорана 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, 52/2021 и  
62/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени  
гласник РС“, бр. 96/2023), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 87/2023),  
чл.17 Одлуке о организације Градске управе ("Службени лист града Вршца" бр. бр.12/2022) и  
Овлашћења начелника Градске управе Вршац број 031-60-1/2022-VI од 01.11.2022. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За изградњу 10 (десет) апартмана за привремено становање, спратности П+0, категорија Б,  
класификациони број 111021, на кат.парц.бр. 19009 и 19010/1 КО Вршац, у Вршцу, Панонска бр.бб

Број предмета	ROP-VRS-10990-LOC-1/2024, заводни број: 353-65/2024-IV-03	
Датум подношења захтева	12.04.2024.године	
Датум издавања локацијских услова	29.04.2024.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]

<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	Велковски Зоран
	Адреса	Вршац, ул. Гудурички пут бб
<b>Документација приложена уз захтев</b>		
1. Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	Бр.техн.док. 10-03/24-ИДР од марта .2024. године урађено од стране "Технопројект" ДОО Вршац <ul style="list-style-type: none"> <li>• Идејно решење (ПРОЈЕКАТ АРНИТЕКТУРЕ-potpisan-potpisan.pdf)</li> <li>• Идејно решење (Идејно решење.dwf)</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"/>	5.000,00 динара
4. Републичка административна такса	<input checked="" type="checkbox"/>	3.730,00 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, стрк.инж.геод.Александар Петков
2. Остало	<input checked="" type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Доказ о уплати (РАТ-potpisan.pdf)</li> <li>• Доказ о уплати (РАТ-1-potpisan.pdf)</li> <li>• Доказ о уплати (Цеоп-potpisan.pdf)</li> <li>• Доказ о уплати (Буџет Републике-potpisan.pdf)</li> <li>• Доказ о уплати (Буџет Града-potpisan.pdf)</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Идејно решење (ГЛАВНА СВЕЦКА-potpisan-potpisan.pdf)</li> <li>• Остала документа (Tehnički uslovi Sovilj-Panonska.pdf)</li> <li>• Остала документа (uslovi GAS-potpisan.pdf)</li> <li>• Остала документа (uslovi voda-potpisan.pdf)</li> <li>• Остала документа (SLOVI ELKTROSAGLASNOST SOVILJ APARTM.-potpisan.pdf)</li> <li>• Остала документа (Потврда-potpisan.pdf)</li> <li>• Пуномоћје (Пуномоћ-potpisan.pdf)</li> <li>• Геодетски снимак постојећег стања (KTP parcele br. 19009 K.O. Vršac - POTPISAN.pdf)</li> </ul>
--	--	---

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

<b>Адреса локације</b>	у Вршцу, ул.Панонска бб		
<b>Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности</b>	- Копија плана подземних инсталација бр. 956-303- 9409/2024 од 15.04.2024.године издате од стране Сектора за КН - Одељење за катастар водова Панчево - копија плана бр. 952-04-115-7492/2024 од 15.04.2024.године издате од стране РГЗ Служба за КН Вршац		
<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>
	19009, 19010/1	КО Вршац	2483,00

**Подаци о постојећим објектима на парцели**

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

БРГП која се задржава			
<b>Подаци о планираном објекту / објектима / радовима</b>			
Опис идејног решења	изградњу 10 апартмана за привремено становање		
Врста радова	Нова градња		
Намена објекта	инфраструктура		
БРГП (за зграде) / Дужина (за Инфраструктуру	273,35 м <sup>2</sup>		
Доминантна категорија објекта	Б		
Класификација дела	Категорија објекта или дела објекта	Учешће у укупној површини	Класификациона ознака
	Б	100%	111021
<b>Правила уређења и грађења</b>			
Плански основ	Генералн план Вршца ("Службени лист општине Вршац", бр. 4/2007 и 6/2007) и УП бр.70/23-УП од јуна 2023.године, бр.Потврде 350-165/2023-IV-03 од 06.03.2024.године		
Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа	<b>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:</b> <b>6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА</b> У циљу обезбеђивања реализације планских циљева потребно је одредити урбанистичке критеријуме и услове за изградњу и реконструкцију свих планираних садржаја: – 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),

– Спроводи 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).

### **6.1.1. ЗОНА ПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ИЗГРАДЊЕ**

- Зоне 5, 8 и 10 у којима је регулација делимично утврђена и које се уређују на основу услова из овог Плана за делове зона - блокова у којима је дефинисана регулација или на основу Плана детаљне регулације за делове зона - блокова у којима није дефинисана регулација.

У зони породичног становања у стамбеном делу парцеле пословне делатности које се могу дозволити су из области: трговине на мало, угоститељства, услужних и занатских делатности.

У случају да се пословање планира у основном (породичном) објекту део објекта који се намењују за пословне садржаје не може прећи половину бруто површине.

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 објеката намењених исхрани стоке.

#### **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 2,2m 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 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 изградњом 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

#### **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 3,0m од свих објеката и граница парцеле.

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

Сви објекти морају бити изградњени (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.

**6.1.1.6. Зона породичне стамбене изградње** – Зона 9 (Део блока бр. 72 и блокови бр. 75 и 76), **Зона 10** (Блок бр. 127 и 128) и Зона 12 (Блок бр.108)

#### **Врста и намена објеката**

На грађевинској парцели намењеној породичном становању са делатностима мале привреде – занатска домаћинства могу се градити: главни објекат, други објекат и помоћни објекат.

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

- Врста објекта породичног становања може бити слободностојећи, у непрекинутом низу, у прекинутом низу и полуатријумски;

- Намена другог објекта на истој грађевинској парцели: пословни објекат, занатске радионице, складишта, стамбени објекат, летња кухиња, гаража и оставе веће од 20 м<sup>2</sup>;

- Намена помоћног објекта: остава мање од 20 м<sup>2</sup>, оgrade, бунари и септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу);

- на грађевинској парцели у изузетним случајевима може се дозволити градња два стамбена објекта, под условима да су испуњени сви урбанистички критеријуми:

- 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.

#### **Положај објекта на парцели**

Објекти се граде на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинским линијама.

Грађевинска линија новог објекта у зони постојећег становања се одређује на основу позиције већине изграђених објеката. Грађевинска линија новог објекта у зони планираног становања се одређује на основу Плана детаљне регулације.

Грађевинска линија може бити увучена у односу на регулациону линију минимално 3,00 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 на 2,5 м (са испадом);

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

Урбанистички показатељи	Зоне ретких насеља малих густина
Густина насељености	100 ст/ха
Индекс искоришћености	1,2
Степен изграђености	мах 40%
% Зеленила	мин 30%

#### **Дозвољена спратност и висина објекта**

Спратност главног објекта (породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат и пословно-стамбени објекат) је од П (приземље) до максимално П+1+Пк (приземље + једна етажа + поткровље).

Висина главног објекта је максимално 9,0 м од коте заштитног тротоара објекта до венца, односно максимално 12,0 м од коте заштитног тротоара објекта до слемена.

Спратност пословног/производног 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**

Удаљеност између главног и другог или помоћног објекта, уз главни објекат може бити мин. 4,0 м, уколико постоје отвори на насупротним странама, односно 2,5 м, уколико не постоје отвори на насупротним странама.

Удаљеност између главног и другог објекта, удаљеност између главног и помоћног објекта уз главни објекат треба да буде мин. 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.

#### **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.

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  $x=2,0$  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  $x=2,0$  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.-179618-24 и Уговор бр. 8Ц.1.1.0.-Д.07.15.- 179618-24-УГП од 26.04.2024.године.	
Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода	ЈКП "Други октобар" Вршац, ЕЈ "Водовод", бр. 16/2024 заводни број: 16/15 од 29.04.2024.године	
Услови у погледу пројектовања и прикључења на гасну мрежу	ЈКП "Други октобар" Вршац , ЕЈ "Гасовод", бр. 06-8-143/20243-2 од 28.08.2023.године.	
Услови у погледу пројектовања и прикључења на гасну мрежу	ЈКП "Други октобар" Вршац, ЕЈ "Гасовод" заводни бр.8/2024, бр.06-7-10/2024-2 од 12.03.2024.године	
Услови у погледу пројектовања и прикључења на путну инфраструктуру	Градска управа Града Вршца, Одељење за инвестиције и капитална улагања, заводни број: 351-1-8/2024-IV-03 од 19.02.2024.године	
Услови у погледу заштите животне средине	Мишљење Одељења за комуналне и стамбене послове и послове заштите животне средине Градске управе Града Вршца, бр. 116/2024-IV-04 од 22.04.2024. године	
<b>О локацијским условима</b>		
<b>Саставни део локацијских услова</b>	Идејно решење, бр.тех.дн. 10-03/24-ИДР од марта .2024. године урађено од стране "Технопројект" ДОО Вршац	
	Пројектант	Пројектант: "Технопројект" ДОО Вршац, ул.Студеначка бр.2 Главни пројектант: Богдан Јовановић, дипл.грађ.инж., бр.лиценце 310 2419 03
	Број техничке документације	Дел.бр. 10-03/24-ИДР од марта .2024. године
	Ситуациони план	<ul style="list-style-type: none"> <li>Идејно решење (idejno rešenje KOCI rev2.dwg)</li> <li>Идејно решење (idejno rešenje KOCI rev2.dwg)</li> <li>Идејно решење (SVESKA 1 - IDR - KOCI KOMPLET.pdf)</li> </ul>
<b>Рок важења локацијских</b>	ДВЕ ГОДИНЕ	

услова		
<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 Одељењу за катастар водова Панчево</li> <li>3. РГЗ СКН Вршац</li> <li>4. ЕД Панчево</li> <li>5. ЈКП „Други октобар“ Вршац, Гасовод и Водовод</li> <li>6. Одељењу за инвестиције и капитална улагања ГУ Вршац</li> <li>7. Одељењу за комуналне и стамбене послове и послове заштите животне средине</li> </ol>	
Обрадио: дипл.инж.арх. Моника Леган	<b>Руководилац одељења</b> дипл.грађ.инж.Зорица Поповић	