

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

Поступајући по захтеву [REDACTED],
поднетим путем пуномоћника Ивана Пешића ПР „Метрум Инг“ из Вршца, ул.Војнички трг бр.1/
лок.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, 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 Вршца
број 031-60-1/2022-VI од 01.11.2022. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За изградњу породичног стамбено-пословног објекта – 4 стамбене јединице и два локала (прва фаза),
спратности П+2, помоћног објекта – гаража (друга фаза), спратности П+0 и ограде (прва фаза), категорије Б и
А, класификациони број 112221, 123001, 127141 и 000000, на кат.парц.бр. 7967 КО Вршца, у Вршцу, ул.
Саве Мунђана бр.25.

Број предмета	ROP-VRS-12397-LOC-1/2024, заводни број: 353-104/2024-IV-03	
Датум подношења захтева	07.06.2024.године	
Датум издавања локацијских услова	24.06.2024.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	
Подаци о подносиоцу захтева	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице	<input type="checkbox"/> Правно лице
	Име и презиме / назив лица	Иван Пешић ПР „Метрум Инг“
	Адреса	Вршац, ул. Војнички трг бр.1/лок.2
Документација приложена уз захтев		
1. Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Бр.техн.док. 24-09-ИДР од маја 2024.г урађено од стране "Метрум Инг" Вршац</p> <ul style="list-style-type: none"> Идејно решење (24-09-IDR-1 - Tehnicki crtezi.dwg) Идејно решење (24-09-IDR-1 - Projekat arhitekture es.pdf) Идејно решење (24-09-IDR-0 - Tehnicki crtezi.dwg)
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"/>	20.000,00 динара
4. Републичка административна такса	<input checked="" type="checkbox"/>	3.730,00 динара
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"/>	<ul style="list-style-type: none"> КТП урађен од стране „Геоинжењеринг“ из Беле Црве дипл.инж.геод. Илић Зоран
2. Остало	<input checked="" type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> Доказ о уплати (RATes.pdf) Доказ о уплати (RAT 900,00es.pdf) Доказ о уплати (GAT es.pdf) Доказ о уплати (RAT es.pdf) Доказ о уплати (naknada es.pdf)

		<ul style="list-style-type: none"> • Пуномоћје (Punomoćje es.pdf) • Геодетски снимак постојећег стања (CI FERI ul.Save Munčana 25 KTP - EI. potpisano.pdf) • Геодетски снимак постојећег стања (7967KTP ŠTAMPA.dwg) • Идејно решење (24-09-IDR-0 - Glavna sveska es.pdf) • Остала документа (Решење о одобрењу извођења припремних радова .pdf)
--	--	--

Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама

Адреса локације	у Вршцу, ул. Саве Мунћана бр.25		
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	- копија плана бр.952-04-115-11877/2024 од 11.06.2024.године издате од стране РГЗ Служба за КН Вршац. - извод из катастра подземних инсталација бр.956-303-14707/2024 од 11.06.2024. издате од стране Сектора за КН - Одељење за катастар водова Панчево		
Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела	Број КП	Катастарска општина	Површина
	7967	КО Вршац	394,00 м ²

Подаци о постојећим објектима на парцели

Број објеката који се налазе на парцели/парцелама	3 Решење о грађевинској дозволи за припремне радове бр. ROP-VRS-12397-PWI-1/2024 од 25.04.2024.године
Постојећи објекти се	<input type="checkbox"/> задржавају <input checked="" type="checkbox"/> уклањају <input type="checkbox"/> део се задржава, део се уклања
БРГП која се задржава	

Подаци о планираном објекту / објектима / радовима

Опис идејног решења	<ul style="list-style-type: none"> изградња породичног стамбено-пословног објекта – 4 стамбене јединице и два локала (прва фаза), спратности П+2, помоћног објекта – гаража (друга фаза), спратности П+0 и ограде (прва фаза) 		
Висина објекта	11,82 м; 11,52 м (забат.зида);		
Врста радова	нова градња		
Намена објекта	Становање са пословањем		
БРГП (за зграде) / Дужина (за инфраструктуру	428,20 m ² 60,60 m ² - помоћни објекат (гаража) Укупно: 488,80 m ²		
Доминантна категорија објекта	Б и А		
Класификација дела	Категорија објекта или дела објекта	Учешће у укупној површини	Класификациона ознака
	Б	79,17%	112221
		20,83%	123001
	А	100%	127141
	-	100%	000000
Правила уређења и грађења			
Плански основ	Генерални план Вршца („Службени лист општине Вршац“, бр. 4/2007 и 6/2007) и Генерални урбанистички план Вршца Генерални урбанистички план Вршца („Службени лист општине Вршац“, бр. 16/2015 и 17/2015 и „Службени лист Града Вршца“, бр.10/2019, 11/2019, 14/2019 и 1/2020). Зона 18 блок бр.65 - намењен је мешовитом становању.		
Подаци о правилима уређења и грађења за	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА: 6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА		

зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа

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),

– 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 МЕШОВИТЕ СТАМБЕНЕ ИЗГРАДЊЕ

Врста и намена објеката

На грађевинској парцели породичног становања може се планирати изградња и другог објекта уколико су испуњени сви други услови: пословни објекат, летња кухиња, гаража и оставе веће од 20 м².

Други објекат може да се гради као: слободностојећи, двојни објекат или објекат у низу.

Дозвољена је изградња помоћног објекта уз стамбени, односно пословни објекат: гаража, ограда и водонепропусна јама само за објекте породичног становања до прикључења на градску канализацију у деловима насеља где канализација није изведена.

У оквиру главног објекта део приземља или цела приземна етажа може да се намени за пословни простор који својом делатношћу неће угрозити примарну функцију - становање.

У оквиру стамбеног и стамбено-пословног објекта породичног становања може се дозволити изградња максимално 4 стамбене јединице.

Услови за образовање грађевинске парцеле

За изградњу породичног стамбеног, стамбено-пословног објекта породичног типа, у зависности од врсте, услови за образовање грађевинске парцеле су следећи:

– за стамбени или стамбено-пословни објекат у низу минимална ширина парцеле је 5,0 м, минимална површина парцеле је 150,0 м².

Услови за исправку граница грађевинских парцела могу се издати у складу са условима из овог Плана.

Положај објеката на парцели

Утврдити положај објекта на парцели у складу са положајем већине објеката у уличном низу, односно очувати постојеће регулацино-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 0,0 м,

за објекат у прекинутом низу је 4,0 м.

Код издавања услова за реконструкцију за изграђене објекте чије је растојање од грађевинске парцеле мање од вредности датих у овом Плану не могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија.

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

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

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

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

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 1,2 м и то на делу објекта вишем од 2,5 м. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,2 м 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 2,0 м по целој ширини објекта са висином изнад 2,5 м,
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0 м од спољне ивице тротоара на висину изнад 2,5 м,
- конзолне рекламе мање од 1,2 м на висини изнад 2,5 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 припадајуће границе парцеле мање од 0,6 м, 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 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) мање од 1,2 м, 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 5,0 м и ако те степенице савлађају висину од 0,9 м.

Степенице које савлађују висину вишу од 0,9 м улазе у основни габарит објекта.

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 међусобан 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 оставља отвор буде једнака или виша 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 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).

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 парцелама породичног становања треба лоцирати минимално 3,0 м од објеката и границе парцеле.

6.1.3.4. Зона мешовите стамбене изградње – Зона 18 (Делови блокова бр. 53, 64 и 66, и блокови бр. 49, 65, 69 и 70)

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

Услови за образовање грађевинске парцеле

За изградњу породичног објекта, у зависности од врсте, услови за образовање грађевинске парцеле су следећи:

– за објекат у непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 5,0 м, минимална површина парцеле је 150,0 м²,

– за објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 6,0 м, минимална површина парцеле је 200,0 м².

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

Урбанистички показатељи	Зона ретких насеља и малих густина	Градска стамбена и општа зона веће густине
Густина насељеност	до 100 ст/ха	преко 150 ст/ха
Индекс искоришћености	мах 1,2	мах 3,6
Степен изграђености	мах 40%	мах 60%
% зеленила	мин 30%	- мин 10% за компактне блокове - мин 20% за отворене и

		полуотворене блокове
Дозвољена спратност и висина објеката		
Спратност породичног објекта је максимално П+1+Пк (П+2) (приземље + две етаже).		
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.-278516-24 и Уговор бр.8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-278516-24 -УГП од 14.06.2024.године.	
Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода	ЈКП "Други октобар" Вршац, ЕЈ "Водовод", бр.31/2024 заводни број: 31/15 од 24.06.2024.године	
Услови у погледу пројектовања и прикључења на гасну мрежу	ЈКП "Други октобар" Вршац, ЕЈ "Гасовод" заводни бр.06-7-29/2024-2 од 13.06.2024.године	
Информација о мерама заштите животне средине	Одељење за комуналне и стамбене послове и послове заштите животне средине Града Вршца бр.178/2024-IV-04 од 14.06.2024.године	
О локацијским условима		
Саставни део локацијских услова	Идејно решење, Бр.техн.док. 24-09-ИДР од маја 2024.г урађено од стране "Метрум Инг" Вршац	
	Пројектант	Пројектант: "Метрум Инг" Вршац, ул. Војнички трг бр.1/лок.2; Главни пројектант: Милица Ивковић, маст.инж.арх., бр.лиценце 321 А046 22
	Број техничке документације	Бр.техн.док. 24-09-ИДР од маја 2024.г.
	Ситуациони план	<ul style="list-style-type: none"> Идејно решење (24-09-IDR-1 - Tehnicki crtezi.dwg) Идејно решење (24-09-IDR-1 - Projekat arhitekture es.pdf) Идејно решење (24-09-IDR-0 - Tehnicki crtezi.dwg)
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 доставити	<ol style="list-style-type: none"> 1. Подносиоцу захтева 2. РГЗ СКН Вршац 3. РГЗ Одељењу за катастар водова Панчево 4. ЈКП „Други октобар“ „Водовод и „Гасовод“ 5. ЕД Панчево 6. Одељењу за комуналне и стамбене послове и послове заштите животне средине Града Вршца 	
Обрадио: дипл.инж.арх. Моника Леган	Руководилац одељења дипл.грађ.инж.Зорица Поповић	