


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 Драгана Добросављевића, ул.Сремска бр.69А, 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 реконструкција таванског простора испод косог крова и доградња стамбеног простора – 6 стамбених јединица, у новоствореном таванском простору, на згради спратности По+П+4+Пк, категорије Б, класификациони број 112221, на кат.парц.бр. 7786/4 КО Вршац, у Вршцу, ул. Војнички трг бр.28.

Број предмета	ROP-VRS-13448-LOC-1/2024, заводни број: 353-86/2024-IV-03	
Датум подношења захтева	30.04.2024.године	
Датум издавања локацијских услова	16.05.2024.године	
Лице на чије име ће гласити локацијски	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	[REDACTED]

услови	Адреса	
	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
Подаци о подносиоцу захтева	Име и презиме / назив лица	Драган Добросављевића
	Адреса	Вршац, ул. Сремска бр.69А
	Документација приложена уз захтев	
1. Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	Бр.техн.док. 91/23-ИДР од септембра 2023.г урађено од стране "ДЗПројект" Вршац <ul style="list-style-type: none"> • Идејно решење (Alibegovic IDR.dwfx) • Идејно решење (IDR ALEN 45-24.zip)
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"/>	10.000,00 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 струк.инж.геод. Влајић Бојан
2. Остало	<input checked="" type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> • Доказ о уплати (RAT 3730.pdf) • Доказ о уплати (СЕОР 1000.pdf) • Доказ о уплати (GAT 10 000.pdf) • Пуномоћје (punomos ALEN LOKACIJSKI.pdf)

Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама			
Адреса локације	у Вршцу, ул. Војнички трг бр.28		
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	- копија плана бр.952-04-115-48581/2023 од 22.09.2023.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
	7786/4	КО Вршац	407,00 м ²
Подаци о постојећим објектима на парцели			
Број објекта који се налазе на парцели/ парцелама	1		
Постојећи објекти се	<input checked="" type="checkbox"/> задржавају <input 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	<p>Израда косог крова и реконструкција објекта је у Вршцу, на катастарској парцели бр. 7786/4 КО Вршац у улици Војнички трг бр.28 у Вршцу, како је приказано у приложеном ситуационом решењу.</p> <p>Висина просторија је 1 ,20- 2,55 м, .Површине су дефинисан е у складу са стандардима по којима се обрачунава површина станова у пткровљу ЈУС У.Ц2.100 2002.</p> <p>Нагиб крова је посојећи је 18 ° .</p> <p>Кров је покривен „Жљебљеним" црепом.</p> <p>Објекат има смакнут облик, максималног спољног габарита димензија 21,16x22,15 м .Спратност новопроектваног објекта је П+4+Пк.</p>		

	Улаз у станове се формира уместо претходно постављених врата за излаз у таван.У предпростор који се развија бочно лево и десно од постојећег.У поткровљу се формирају 6 стамбених јединица .		
Висина објекта	18,10 м;		
Врста радова	нова градња		
Намена објекта	Вишепородично становање		
БРГП (за зграде) / Дужина (за инфраструктуру	332 m ²		
Доминантна категорија објекта	Б		
Класификација дела	Категорија објекта или дела објекта	Учешће у укупној површини	Класификациона ознака
	Б	100%	112221
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 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).</p> <p>УП бр.91/2023-УП од септембра 2023.године за реконструкцију тавана и претварање у стамбени простор вишепородичног стамбено пословног објекта спратности По+П+4+Пк, на кат.парц.бр.7786/4 КО Вршац, на Војничком тргу бр.28 у Вршцу. Потврда бр.350-168/2023-IV-03 од 27.03.2024.године.</p> <p>Блок бр.52 - намењен је вишепородичном становању и средњој хемијско медицинској школи.</p>		
Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА: 6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА		

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),
- 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).

2. ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ИЗГРАДЊЕ

ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ ВИШЕПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ИЗГРАДЊЕ

Врста и намена објеката

У оквиру зоне вишепородичне градње дозвољена је изградња главног објекта: вишепородичног стамбеног објекта и вишепородичног стамбено-пословног објекта.

У зависности од величине парцеле, у оквиру ове зоне, дозвољена је изградња и пословног објекта. Пословне делатности које се могу дозволити су из домена трговине на мало, угоститељства и услужне делатности, тј. оне делатности које својим радом не угрожавају примарну функцију зоне - становање.

У оквиру главног објекта део приземља или цела приземна етажа може да се намени за пословни простор са пословањем које својом делатношћу неће угрозити примарну функцију - становање. Део објекта који се намењује за пословне намене не може прећи половину бруто развијене површине главног објекта.

Вишепородични стамбено-пословни објекат може да се гради као: слободностојећи, у непрекинутом низу и у прекинутом низу.

За изградњу објеката вишепородичног становања неопходна је израда детаљне урбанистичке разраде: Урбанистичког пројекта за све објекте (комплексе), односно Плана детаљне регулације за објекте (комплексе) где је неопходно дефинисати јавно и остало грађевинско земљиште.

Положај објеката на парцели

За вишепородичне стамбено-пословне објекте у непрекинутом и у прекинутом низу грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом.

Растојање грађевинске линије од регулационе линије за слободностојеће вишепородичне стамбено-пословне објекте је од 0,0 м до 5,0 м; за све врсте са

гаражом у подземној или приземној етажи од 0,0 м до 10,0 м, с тим да се за објекте код којих се регулациона и грађевинска линија поклапа, приступ подземној или приземној гаражи мора остварити у оквиру сопствене парцеле (приступна рампа у оквиру габарита објекта).

Предњом фасадом објекат се мора поставити на грађевинску линију.

Растојање основног габарита (без испада) вишепородичног стамбено-пословног објекта и границе суседне грађевинске парцеле је:

за слободностојећи објекат је минимално 2,5 м,

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.

Дозвољени индекс (степен) изграђености и индекс (степен) искоришћеност

Урбанистички показатељи Зоне средњих густина ЗОНЕ МЕШОВИТЕ ГРАДЊЕ

Густина насељености 100-150 ст/ха

Индекс искоришћености мах 3,0

Степен изграђености мах 50%

% зеленила - мин 10% за компактне блокове

- мин 20% за отворене и полуотворене блокове

ЗОНА ПРИМАРНОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА

Густина насељености преко 150 ст/ха

Индекс искоришћености мах 4,2

Степен изграђености мах 70%

% зеленила - мин 10% за компактне блокове

- мин 20% за отворене и полуотворене блокове

Дозвољена спратност и висина објеката

Под овим видом становања подразумева се изградња стамбених објеката за становање више породица (више од 4 стамбене јединице).

Спратност објекта вишепородичног становања од минимално П+1+Пк, П+2 или П+1+М (приземље+једна етажа+поткровље или приземље +две етаже или приземље+једна етажа+ мансарда) до максимално П+4+Пк, П+5 или П+4+М (приземље+четири етаже+поткровље или приземље+пет етажа или приземље+четири етаже+мансарда).

Висина главног вишепородичног објекта је максимално 19,0 м од коте заштитног тротоара објекта до венца, односно максимално 24,0 м од коте заштитног тротоара објекта до слемена.

За остваривање садржаја пословања намењује се приземље. Вишепородични стамбени објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Параметри минималне и максималне спратности:

Ширина регулације	Спратност
до 15 м	макс. П+2
од 15 – 20 м	макс. П+3
преко 20 м	макс. П+4

Међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност планираних вишепородичних стамбено-пословних објеката је:

међусобна удаљеност између слободностојећих објеката је минимално 5,0 м, а објеката у прекинутом низу је минимално 4,0 м тј. минимално половина висине вишег објекта,

за изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 3,0 м при издавању услова за реконструкцију не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија,

удаљеност вишепородичног стамбено-пословног објекта од другог објекта било које изградње је пола висине вишег објекта а минимално 4,0 м. Међусобна удаљеност може да се смањи на четвртину висине вишег објекта с тим да се на суседним странама не могу предвиђати отвори стамбених просторија и да та међусобна удаљеност није мања од 4,0 м.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На грађевинској парцели дозвољена је изградња помоћног објекта уз вишепородични објекат - гаража, ограда и евентуално пословног објекта, ако услови на парцели то дозвољавају.

- на грађевинској парцели намењеној изградњи вишепородичног стамбено-пословног објекта морају се обезбедити услови за изградњу помоћног објекта - гаража са обезбеђивањем минимално гаражних места 1/2 броја у односу на број станова планираних у главном објекту. Услови за изградњу помоћног објекта - гаража не морају да се обезбеде ако се у оквиру сутеренске или приземне етаже главног објекта обезбеђује просторија за гаражирање возила минимално 1/2 броја у односу на број планираних станова;

- изградња пословног објекта на грађевинској парцели намењеној изградњи вишепородичног стамбено-пословног објекта се може дозволити ако су обезбеђени

просторни услови наведени у предходним ставкама уз сагласност власника станова, односно пословног простора у оквиру главног објекта.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

У оквиру ове зоне за сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 3,0 м.

Обезбедити противпожарни пролаз (ајнфорт-улаз) кроз објекте вишепородичног становања и јавних објеката минималне ширине 3,00 м и минималне висине 3,50 м за све типове вишепородичног становања и јавних објеката чија су дворишта веће површине од 400 м².

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле намењене изградњи вишепородичног стамбено-пословног објекта мора се обезбедити паркинг простор за паркирање возила по правилу - један стан једно паркинг место, односно једно паркинг или гаражно место на 70,00 м² корисног простора.

Заштита суседних објеката

Изградња вишепородичних објеката у низу - односно 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.

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, докати, 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 мање од 0,6 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.

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

Изградњом ступеница 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,

шахови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0 м.

Вишеспратни слободностојећи стамбени објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

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 кота 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, 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 објекта.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине свих објеката 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 Планом,

реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом,

ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта,

адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

Реконструкција постојећих вишепородичних објеката са равним кровом се може вршити надоградњом објекта до макс. дозвољене спратности прописане овим Планом.

У случају када постојећа спратност премашује макс. дозвољену спратност прописану овим Планом могућа је израда косе кровне конструкције са могућношћу коришћења таванског простора у сврхе становања (станови, атељеи, помоћне просторије), а на основу Идејног пројекта уз обавезну израду Урбанистичког пројекта.

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.

Није дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама.

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

На свакој парцели вишепородичног становања мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад. Лоцирање бетонираних простора за контејнере на парцели мора да буде тако да се омогући лак приступ надлежне комуналне службе, односно удаљеност од других објеката и међа мора бити мин. 2,0 м.

Сви објекти морају бити изграђени (реконструисани) у складу са важећим Законом 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. При пројектовању и изградњи вишепородичних стамбених објеката морају се обезбедити услови за сигурну евакуацију људи у случају пожара и уређаји и средства за гашење пожара.

Пословни простори у склопу вишепородичног стамбеног објекта намењени јавном коришћењу, као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

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.-216047-24 и Уговор бр.8Ц.1.1.0.-Д.07.15.- 216047-24 -УГП од 10.05.2024.године. године.	
Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода	ЈКП "Други октобар" Вршац, ЕЈ "Водовод", бр.62/2023 заводни број: 62/15 од 19.12.2023.године	
Услови у погледу пројектовања и прикључења на топлотну мрежу	ЈКП "Други октобар" Вршац, ЕЈ "Топлана" заводни бр.06-8-46/2023-2 од 05.09.2023.године	
Услови у погледу пројектовања мера заштите од пожара и експлозија	МУП Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву, 09.22 бр.217-28-1235/23-1 од 13.09.2023.године.	
Информација о мерама заштите животне средине	Одељење за комуналне и стамбене послове и послове заштите животне средине Града Вршца бр.143/2024-IV-04 од 15.05.2024.године	
О локацијским условима		
Саставни део локацијских услова	Идејно решење, Бр.техн.док. 91/23-ИДР од септембра 2023.г урађено од стране "ДЗПројект" Вршац	
	Пројектант	Пројектант: " ДЗПројект" Вршац, ул. Сремска бр.69А; Главни пројектант: Драган Добросављевић, дипл.инж.арх., бр.лиценце 300 6723 04
	Број техничке документације	Бр.техн.док. 91/23-ИДР од септембра 2023.г.
	Ситуациони план	<ul style="list-style-type: none"> Идејно решење (Alibegovic IDR.dwfx) Идејно решење (IDR ALEN 45-24.zip)
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. ЕД Панчево 3. ЈКП "Други октобар" Вршац 4. МУП Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву 5. Одељењу за комуналне и стамбене послове и послове заштите животне средине 	
Обрадио: дипл.инж.арх. Моника Леган	Руководилац одељења дипл.грађ.инж.Зорица Поповић	