

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

Поступајући по захтеву Лара Хоме ДОО из Вршца, ул.Хероја Пинкија бр.12, поднетом путем пуномоћника Драгана Добросављевића из Вршца, ул.Сремска бр.69А, за издавање измењених 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 породично стамбено-пословног објекта – 4 стамбене јединице и 2 локала, спратности П+2, и гараже, спратности, П+0, категорије Б, класификациони број 112221 и 122011, на кат.парц.бр. 7352/4 КО Вршац, у Вршцу, ул. Хероја Пинкија бр.140-а.

Измена локацијских услова се односи на адаптацију гараже у пословни простор, промене броја електробројила и изградња гараже.

Број предмета	ROP-VRS-19290-LOCAN-11/2024, заводни број: 353-74/2024-IV-03
Датум подношења захтева	25.04.2023.године
Датум издавања локацијских услова	13.05.2023.године
Лице на чије име	<input type="checkbox"/> Физичко лице <input checked="" type="checkbox"/> Правно лице

ће гласити локацијски услови	Име и презиме / назив	Лара Хоме ДОО Вршач
	лица	
	Адреса	Вршац, ул. Хероја Пинкија бр.12
Подаци о подносиоцу захтева	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив	Драган Добросављевић
	лица	
	Адреса	Вршац, ул. Сремска бр.69А
Документација приложена уз захтев		
1. Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	Бр.техн.док.27-1/23-ПГД-ИЗ од марта.2024. урађено од стране "ДЗПројект" Вршац <ul style="list-style-type: none"> Идејно решење (IDR IZMENA USLOVA 7352-4.dwfх) Идејно решење (IDR IZMENA USLOVA 7352-4-4.pdf)
2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију	<input checked="" type="checkbox"/>	1000,00 динара
3. Градска административна такса	<input checked="" type="checkbox"/>	1.000,00 динара
4. Републичка административна такса	<input checked="" type="checkbox"/>	2.730,00 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"/>	Геодетски биро „Премер“ Вршац од 05.04.2023.године, струк.инж.геод.Драган Николић

2. Остало	<input checked="" type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> Доказ о уплати (takse_compressed.pdf) Доказ о уплати (takse_compressed.pdf) Доказ о уплати (takse_compressed.pdf) Пуномоћје (PUNOMOC IZMENA USLOVA.pdf)
-----------	-------------------------------------	--

Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама

Адреса локације	у Вршцу, ул. Хероја Пинкија бр.140		
Документација прибављена од РГЗ-а Службе за катастар непокретности	- копија плана бр.952-04-115-13900/2023 од 05.07.2023.године издате од стране РГЗ Служба за КН Вршац. - извод из катастра подземних инсталација бр. 956-303-17191/2023 од 07.07.2023 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
	7352/4	КО Вршац	472,00 м ²

Подаци о постојећим објектима на парцели

Број објекта који се налазе на парцели/ парцелама	1
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	Изградња стамбено-пословног објекта - 4 стамбене јединице и 2 локала, спратности П+2, гаража, спратности П+0.
---------------------	---

Врста радова	Нова градња		
Намена објекта	Стамбено-пословни		
БРГП (за зграде) / Дужина (за Инфраструктуру	402 m ² (стамбено-пословни објекат)		
Доминантна категорија објекта	Б		
Класификација дела	Категорија објекта или дела објекта	Учешће у укупној површини	Класификациона ознака
	Б	85% 15%	112221 122011
Правила уређења и грађења			
Плански основ	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) Зона породичне стамбене изградње – Зона 2, Блок бр.28;		
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> <p>– Конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 7°MCS (Сеизмолошка карта за повратни период од 50 година, Сеизмолошки завод Србије),</p> <p>– 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,</p>		

- 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).

ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ ПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ИЗГРАДЊЕ

Врста и намена објеката

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 објеката 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 објеката

Изградња објеката 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 кота 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.

6.1.1.1. Зона породичне стамбене изградње – Зона 2 (Блок бр. 28, 29, 30, 32, 33, 34, 37 и 38)

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: у прекинутом низу или полуатријумски;
- намена другог објекта: пословни објекат, летња кухиња, гаража и оставе веће од 20 м²;
- врста другог објекта: у складу са условима на појединачној парцели;
- помоћни објекти: остава мање од 20 м², ограде и бунари.

Услови за образовање грађевинске парцеле

На постојећим грађевинским парцелама чија је површина мања од најмање површине утврђене условима, и чија је ширина мања од најмање ширине утврђене условима може се утврдити изградња породичног стамбеног објекта спратности П+1 и мах. степена заузетости 85%.

Положај објекта на парцели

Грађевински објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију која се поклапа са регулационом линијом. 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 објекта у прекинутом низу од припадајуће границе парцеле је 0,0 м, а од насупротне границе парцеле је 3,0 м (растојање основног габарита без испада), односно 2,5 м (од испада).

Постављање објеката (стамбених, пословних, помоћних), дуж границе са суседом врши се под следећим условима:

- Објекти се постављају на заједничку међу (границу) јер постојеће прилике то захтевају (наслеђено стање парцелације са уским фронтима парцеле) где је удаљеност од међе 0,00 м.
- При постављању објеката на заједничку међу (границу) не може се објектом, или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе (решење може бити калкански зид, двоводни или четвороводни кров са атиком и лежећим олуком, или једноводни кров са падом у сопствено двориште). На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилације или осветљења растојања минималне

висине парапета $x=1,80$ м, као и фиксни светларници висине парапета $x=0,00$.

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

Урбанистички показатељи	Опште стамбене зоне средњих густина
Густина насељености	100-150 ст/ха
Индекс искоришћености	2,0
Степен изграђености	мах 50%
% Зеленила	мин 30%

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.

Међусобна удаљеност објеката

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.

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

ДОО «Електровојводина», «Електродистрибуција Панчево», бр.8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-302174-23 и Уговор бр. 8Ц.1.1.0.-Д.07.15.- 302174-23-УГП од 20.07.2023. године.

електричне енергије		
Услови у погледу пројектовања и прикључења на гасну мрежу		ЈКП "Други октобар" Вршац, ЕЈ "Гасовод" заводнибр.34/2023,бр.06-8-39/2023-2 од 10.7.2023.године
Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода		ЈКП "Други октобар" Вршац, ЕЈ "Водовод" од 10.07.2023.године
Услови у погледу заштите животне средине		Мишљење Одељења за комуналне и стамбене послове и послове заштите животне средине Градске управе Града Вршца, бр. 127/2024-IV-04 од 13.05.2024. године
О локацијским условима		
Саставни део локацијских услова	Идејно решење, бр.тех.дн. 27-1/23-ПГД-ИЗ од марта.2024. урађено од стране "ДЗПројект" Вршац	
	Пројектант	Пројектант: ДЗПројект" Вршац, ул. Сремска бр.69А Главни пројектант: Драган Добросављевић, дипл.инж.арх. бр.лиценце 311 С607 05
	Број техничке документације	бр.тех.дн. 27-1/23-ПГД-ИЗ од марта.2024.
	Ситуациони план	<ul style="list-style-type: none"> Идејно решење (IDR IZMENA USLOVA 7352-4.dwfx) Идејно решење (IDR IZMENA USLOVA 7352-4-4.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 доставити	<ol style="list-style-type: none"> Подносиоцу захтева ЕД Панчево Одељењу за комуналне и стамбене послове и послове заштите животне средине Градске управе Града Вршца 	

Обрадио: дипл.инж.арх. Моника Леган

Руководилац одељења

дипл.грађ.инж.Зорица Поповић