

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 Угоститељско-пословног објекта спратности П+Пк, у улици Панонска бр. 51-53, Вршац, КП број
19023 и 19025/1 КО Вршац, категорије В, класификациони број 121114

Број предмета	ROP-VRS-24453-LOCH-3/2024, заводни број: 353-136/2024-IV-03	
Датум подношења захтева	29.10.2024.године	
Датум издавања локацијских услова	19.11.2024.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]
Подаци о подносиоцу	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	

захтева	Име и презиме / назив лица	Велковски Зоран
	Адреса	Вршац, ул. Гудурички пут бб
Документација приложена уз захтев		
1. Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Бр.техн.док. 20-03/24-ИДР од јула 2024. године урађено од стране "Технопројект" ДОО Вршац</p> <ul style="list-style-type: none"> • Идејно решење (ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ -potpisan-potpisan. pdf) • Идејно решење (ГЛАВНА СВЕСКА-potpisan-potpisan.pdf) • Идејно решење (ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ.dwg) • Потврда 350-40/2024-IV-03 од 27.08.2024.год., на УП број 0212/24-УП од фебруара 2024.год. урађен од стране „АРХИ-ПРОЈЕКТ“ Алибунар.
2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију	<input checked="" type="checkbox"/>	2.000,00 динара
3. Градска административна такса	<input checked="" type="checkbox"/>	40.000,00 динара
4. Републичка административна такса	<input checked="" type="checkbox"/>	5.090,00 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 "Геоплан Срем", дипл.инж.геод. Предраг Савић, .dwg и .pdf.
2. Остало	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Саставни део Главне свеске техничке документације су исходовани услови:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије издати од стране ДОО «Електровојводина», «Електродистрибуција Панчево», бр.8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-64691-24/4 од 10.04.2024. године

	<ul style="list-style-type: none"> Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода (ЈКП "Други октобар" Услови у погледу пројектовања и прикључења на гасну мрежу ЈКП "Други октобар" Вршац, ЕЈ "Гасовод" бр.1/2024 од 04.03.2024.године, ТЕЛЕКОМ СРБИЈА Дирекција за технику сектор за фиксну приступну мрежу Служба за планирање и изградњу мреже Београд, бр: D209/72257/2-2024 од 28.02.2024. године.
--	--

Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама

Адреса локације	у Вршцу, ул.Панонска 51-53		
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	<ul style="list-style-type: none"> РГЗ СКН-Одељење за катастар водова Панчево број предмета 956-303-23395/2024 Извод из катастра водова за КП број 23395 КО Вршца КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА РГЗ СКН Вршац, Трг победе бр 1, Број: 952-04-115-18800/2024 Копија катастарског плана за Катастарска парцела број: 19023, 19025/1 КО Вршац 		
Број КП, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина КП	Број КП	Катастарска општина	Површина
	19023 (1826,00м2) 19025/1(3587,00м2)	КО Вршац	5413,00м2

Подаци о постојећим објектима на парцели

Број објеката 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	25м2+155м2= 180,00м2

Подаци о планираном објекту / објектима / радовима

Опис идејног решења	изградњу пословно угоститељског објекта П+Пк		
Врста радова	Нова градња		
Намена објекта	засебне зграде ресторана, барова, кантина		
БРГП (за зграде) / Дужина (за Инфраструктуру	1139,71м2		
Доминантна категорија објеката	Пословно угоститељски објекат - В		
Класификација дела	Категорија објекта или дела објекта	Учешће у укупној површини	Класификациона ознака
	В	100%	121 114- засебне зграде ресторана, барова, кантина
Правила уређења и грађења			
Плански основ	<ul style="list-style-type: none"> Генералн план Вршца ("Службени лист општине Вршац", бр. 4/2007 и 6/2007) и Потврда 350-40/2024-IV-03 од 27.08.2024. године, на Урбанистички пројекат број 0212/24-УП од фебруара 2024.год. урађен од стране „АРХИ-ПРОЈЕКТ“ Алибунар. Зона 10, Блок 127 		
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.</p>		

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).

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 етажне износи највише 2,2m рачунајући од коте пода поткровне етажне 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 изграђеношћу 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 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.

6.1.1.6. 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 м²;

- Намена помоћног објекта: остава мање од 20 м², ограде, 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 системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода

ЈКП „2. ОКТОБАР“, Улица Стевана Немање број 26 Вршац:
Услови – за пројектовање и прикључење на систем ВиК од 30.09.2024. године, заведено под бројем 52/2024, 52/15. Обавезна је САГЛАСНОСТ НА ПРОЈЕКТНУ ДОКУМЕНТАЦИЈУ. Пре почетка радова обавезно се обратити Техничкој служби ЕЈ Водовод.

<p>Услови за пројектовање и изградњу, односно постављање и опремање простора за привремено складиштење комуналног отпад</p>	<p>ЈКП „2. ОКТОБАР“, Улица Стевана Немање број 26 Вршац:</p> <ul style="list-style-type: none"> Услови издати дана 20.09.2024. године, заведено под број бројем 08-77/2024. Услови издати дана 06.11.2024. године, заведено под број бројем 08-87/2024. године 						
<p>Санитарни услови за издавање акта о урбанистичким условима</p>	<ul style="list-style-type: none"> Покрајински секретаријат за здравство Сектор за санитарни надзор и јавно здравље Одсек за санитарну инспекцију Панчево, САНИТАРНИ УСЛОВИ за издавање акта о урбанистичким условима за Изградња Угоститељско-пословног објекта, спратности П+Пк, број: 002657779 2024 80253 002 007 042 002 од 19. 09. 2024. године 						
<p>Услови у погледу мера заштите од пожара</p>	<p>Услови МУП Сектор за ванредне ситуације</p> <p>Одељење за ванредне ситуације у Панчеву</p> <ul style="list-style-type: none"> Обавештење о недостацима у садржини идејног решења 07.22.1 број 217-3-1211/24-1, ROP-VRS-24453-LOCH-2-HPAP-4/2024 од 13.09.2024. године 07.22.1 број: 217-3-1472/24-1 од 05.11.2024. године <p>ROP-VRS-24453-LOCH-3-HPAP-2/2024</p>						
<p>Услови у погледу пројектовања и прикључења на путну инфраструктуру</p>	<p>Одељење за инвестиције и капитална улагања Градске управе Града Вршца услови за прикључење број 351-1-9/2024-IV-03 од 22.02.2024. године.</p>						
<p>Услови у погледу заштите животне средине и управљања отпадом од грађења и рушења</p>	<p>Одељење за комуналне и стамбене послове и послове заштите животне средине Град Вршац градска управа</p> <ul style="list-style-type: none"> Мишљење број: 274/2024-IV-04 од дана 17.09.2024. године. Мишљење број: 331/2024-IV-04 од дана 05.11.2024. године. 						
<p>О локацијским условима</p>							
<p>Саставни део локацијских услова</p>	<p>Идејно решење, бр.тех.дн. 20-03/24-ИДР од јула 2024. године урађено од стране "Технопројект" ДОО Вршац</p> <table border="1" data-bbox="395 1753 1445 1944"> <tr> <td data-bbox="395 1753 603 1944"> <p>Пројектант</p> </td> <td data-bbox="603 1753 1445 1944"> <p>Пројектант: "Технопројект" ДОО Вршац, ул.Студеначка бр.2</p> <p>Главни пројектант: Љиљана Барбулов, дипл.инж.арх., бр.лиценце 300 Ф620 07</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="395 1944 603 2076"> <p>Број техничке документације</p> </td> <td colspan="2" data-bbox="603 1944 1445 2076"> <p>Дел.бр. 20-03/24-ИДР од јула .2024. године</p> </td> </tr> </table>		<p>Пројектант</p>	<p>Пројектант: "Технопројект" ДОО Вршац, ул.Студеначка бр.2</p> <p>Главни пројектант: Љиљана Барбулов, дипл.инж.арх., бр.лиценце 300 Ф620 07</p>	<p>Број техничке документације</p>	<p>Дел.бр. 20-03/24-ИДР од јула .2024. године</p>	
<p>Пројектант</p>	<p>Пројектант: "Технопројект" ДОО Вршац, ул.Студеначка бр.2</p> <p>Главни пројектант: Љиљана Барбулов, дипл.инж.арх., бр.лиценце 300 Ф620 07</p>						
<p>Број техничке документације</p>	<p>Дел.бр. 20-03/24-ИДР од јула .2024. године</p>						

	Ситуациони план	<ul style="list-style-type: none"> • Идејно решење (Пројекат архитектуре .dwg) • Идејно решење (Пројекат архитектуре. pdf) • Идејно решење (Главна свеска.pdf)
Рок важења локацијских услова	ДВЕ ГОДИНЕ	
Напомена 1	У поновљеном поступку издавања локацијских услова, Инвеститор се определио за Начин грејања на струју – топлотне пумпе, док је у претходном захтеву, у главној свесци техничке документације наведен начин грејања на Гас, због чега су прибављани услови дистрибутера. Прикључење на гасну инсталацију је није могуће без услова за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија за нови гасни прикључак на гасну мрежу.	
Напомена 2	У складу са мишљењем Одељења за комуналне и стамбене послове и послове заштите животне средине а у вези са Чланом 6 УРЕДБЕ О НАЧИНУ И ПОСТУПКУ УПРАВЉАЊА ОТПАДОМ ОД ГРАЂЕЊА И РУШЕЊА ("Сл. гласник РС", бр. 93/2023 и 94/2023 - испр.), инвеститор је у обавези да уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи / дозволи за извођење радова/ достави и Решење о сагласности на План управљања отпадом као и План управљања отпадом, и исте приложите у ЦЕОП (електронски потписан).	
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 Одељењу за катастар водова Панчево 3. РГЗ СКН Вршац 4. ЕД Панчево 5. ЈКП „Други октобар“ Вршац, Гасовод и Водовод 6. МУП Сектор за ванредне ситуације Одељење за ванредне ситуације у Панчеву 7. Покрајински секретаријат за здравство Сектор за санитарни надзор и јавно здравље Одсек за санитарну инспекцију Панчево 8. Телеком Панчево 9. Одељењу за инвестиције и капитална улагања ГУ Вршац 10. Одељењу за комуналне и стамбене послове и послове заштите животне средине 	
Обрадио: дипл.инж.арх. Јелена Вулановић		Руководилац одељења дипл.грађ.инж.Зорица Поповић