

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

Поступајући по захтеву [REDACTED], поднетом путем пуномоћника Магдалене Миљков овлашћена од стране „Расинг“ ДОО Вршца, ул. Ђуре Јакшића бр.7/2, 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 и 52/2021), 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 реконструкцију и доградњу куће за одмор, спратности По+П+Пк, категорије А, класификациони број 111011, на кат.парц.бр.22457/1 КО Вршац, у Вршцу, потес „Кула“

Број предмета	ROP-VRS-3422-LOC-1/2024, заводни број: 353-20/2024-IV-03	
Датум подношења захтева	09.02.2024.године	
Датум издавања локацијских услова	01.03.2024..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 захтева	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице	<input type="checkbox"/> Правно лице
	Име и презиме / назив лица	Магдалена Миљков овлашћена од стране „Расинг“ ДОО Вршац,
	Адреса	Вршац, ул. Ђуре Јакшића бр.7/2
Документација приложена уз захтев		
1. Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	Бр.техн.док.ИДР-246/2023 од 12.12.2023. урађено од стране „Расинг“ ДОО Вршац <ul style="list-style-type: none"> Идејно решење (1 - IDR - Sanela Nikic_.dwg) Идејно решење (1 - IDR - ARH_SANELA NIKIC.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"/>	3.000,00 динара
4. Републичка административна такса	<input checked="" type="checkbox"/>	2.610,00 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 27.04.2023.године, инж.геод.Драган Николић
2. Остало	<input checked="" type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> Остала документа предмета (SANELA NIKIC ISPRAVLJENO.zip) Доказ о уплати (GAT_3000.pdf) Доказ о уплати (Naknada za seop_1000.pdf) Доказ о уплати (RAT_2610.pdf)

		<ul style="list-style-type: none"> • Остала документа (LIST НЕПОКРЕТНОСТИ.pdf) • Пуномоћје (Пуномоћје инвеститори.pdf) • уномоћје (Пуномоћје - Расинг.pdf) • Геодетски снимак постојећег стања (22457-1 К.О. Vrsac КТР .dwg) • Геодетски снимак постојећег стања (22457-1 К.О. Vrsac КТР.pdf) • Идејно • решење (0-IDR-GLAVNA S • VESKA_SANELA NIKIC.pdf)
--	--	---

Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама

Адреса локације	у Вршцу, потес „Кула“		
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	- копија плана бр.952-04-115-2514/2024 од 13.02.2024.године издате од стране РГЗ Служба за КН Вршац. - Уверење бр. 956-303-3191/2024 од 13.02.2024. 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
	22457/1	КО Вршац	315,00 м ²

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	

Подаци о планираном објекту / објектима / радовима			
Опис идејног решења	Реконструкција и доградња куће за одмор		
Врста радова	Нова градња		
Намена објекта	становање		
БРГП (за зграде) / Дужина (за Инфраструктуру	220,04 m ²		
Доминантна категорија објекта	А		
Класификација дела	Категорија објекта или дела објекта	Учешће у укупној површини	Класификациона ознака
	А	100%	111011
Правила уређења и грађења			
Плански основ	План детаљне регулације „Вршачки замак“ "Службени лист општине Вршац", бр. 17/2015). НАМЕНА ЗЕМЉИШТА: Зона кућа за одмор у обухвату ПДРа „Вршачки замак“		
Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА: 5.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА Куће за одмор ТЦ 3 – Ову типичну целину чине две групације парцела:једна на источном делу планског подручја (17 парцела), и друга на јужном делу планског подручја, на почетку шумског пута (17 парцела). Обе групације имају исте одлике типичне целине и иста правила уређења. Основна намена је периодично становање – куће за одмор.		

На парцели је дозвољена изградња кућа за одмор; поред главног објекта, дозвољена је изградња и једног помоћног, уколико то просторне могућности на парцели омогућавају. Објекти могу бити слободностојећи.

Урбанистички параметри

Степен искоришћености парцеле max. 35%

Процент зеленила минимум 60%

Услови за формирање грађевинске парцеле

Површина парцеле: минимум 150m²

Ширина парцеле: минимум 8,0m

Није дозвољена изградња производних објеката и економских објеката уз ове објекте.

Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ на саобраћајницу. У случајевима када је приликом изградње потребна промена постојеће парцелације (деоба или спајање катастарских парцела) спровођење Плана се врши пројектом парцелације и препарцелације.

5.2-ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ЗЕМЉИШТУ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Општа правила за нове објекте

Дозвољена је фазна изградња на грађевинској парцели, тако да свака фаза представља грађевинску и функционалну целину.

На грађевинским парцелама се могу градити један нови објекат и највише један помоћни објекат. Под помоћним објектима не може бити више од 10% површине грађевинске парцеле, а њихова висина не може да буде већа 5,0m

Потребе за паркирањем решити искључиво у оквиру припадајуће парцеле.

Општа правила за постојеће објекте

На постојећим објектима дозвољена је реконструкција и доградња у складу са урбанистичким параметрима и правилима за нову изградњу, уколико постоје технички услови.

Радови на постојећем објекту, што важи и за изградњу нових објеката не смеју:

- 1) угрозити начин коришћења предметног и суседних објеката,
- 2) угрозити стабилност објекта на коме се изводе радови, као ни суседних објеката, са аспекта геотехничких, геолошких и сеизмичких карактеристика тла и статичких и конструктивних карактеристика објекта, у свему према прописима за изградњу објеката,
- 3) угрозити животну средину, природна и културна добра.

Одговарајућим интервенцијама на новим и постојећим објектима треба обезбедити да се атмосферске падавине одводе, са крова и других непропусних

површина, на сопствену или јавну грађевинску парцелу, а не на суседне грађевинске парцеле.

Типична целина 3 (ТЦ) – Куће за одмор

У овој типичној целини дозвољена је изградња једног главног објекта основне намене становање и једног помоћног објекта који је у функцији основног објекта (остава или гаража) и који може имати максималну површину до 20m²

Урбанистички параметри :

Најмања ширина парцеле за изградњу појединачних слободностојећих објеката за одмор и повремено становање износи 8m ; а за једнострано узидане 12m (2 пута по 6m)

Спратност објекта је приземље (П) или приземље и поткровље (П+Пк). Површина поткровља може да износи највише 2/3 површине приземља.

На нагнутим теренима дозвољена је изградња помоћних просторија у сутерену куће за одмор;

Дозвољава се изградња тремова и пергола испред и у склопу објекта према осунчаним просторима и истакнутим природним садржајима.

Сви објекти на парцели морају имати косе кровове;

Архитектонска обрада објекта треба да буде прилагођена непосредном амбијенту и околном пејсажу. Делови зграда, њен структурални склоп од утицаја на обликовање и визуелни изглед (прозори, стрехе, димњачке капе, тремови) морају бити у духу архитектонског наслеђа овог подручја;

Ограђивање парцеле може бити живом зеленом оградом, која се сади у осовини границе грађевинске парцеле, или транспарентном оградом (жичано плетиво и сл., комбиновано са зеленилом) која се поставља тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Ограда се може поставити на зидани део чија висина не може бити већа од 60 cm. Максимална висина ограде износи 1,40 m.

Урбанистички параметри

спратност	слободне и зелене површине	индекс заузетости	типологија објеката	паркирање на припадајућој парцели
Су+П+Пк (макс 8 m до коте слемена)	мин. 60%	макс. 35%	а) слободностојећи б) једнострано узидане	1ПМ/1 стамбену јдиницу

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.-69288-24 и Уговор бр. 8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-69288-24-УГП од 27.02.2024. године.
Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода	Постојећи прикључак
Информација о мерама заштите животне средине	Одељење за комуналне и стамбене послове и послове заштите животне средине Града Вршца бр.56/2024-IV-04 од 29.02.2024.године
О локацијским условима	
Саставни део локацијских услова	Идејно решење, бр.тех.дн. ИДР-246/2023 од 12.12.2023. урађено од стране „Расинг“ ДОО Вршац
	Пројектант Пројектант: „Расинг“ ДОО Вршац, ул. Ђуре Јакшића бр.7/2 Главни пројектант: Магдалена Миљков, дипл.инж.арх. бр.лиценце 321 А 05122
	Број техничке документације Дел.бр. ИДР-246/2023 од 12.12.2023.
	Ситуациони план <ul style="list-style-type: none"> Идејно решење (1 - IDR - Sanela Nikic_.dwg) Идејно решење (1 - IDR - ARH_SANELA NIKIC.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	1. Подносиоцу захтева

услове

доставити

2. РГЗ Одељењу за катастар водова Панчево
3. РГЗ КН Вршац
4. ЕД Панчево
5. 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