

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 Роберта Милате из Вршца, улица Анђе Ранковић 12/3, за издавање локацијских услова у поновљеном 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 поткровља породичне куће П+Пк (означена бр. 2), категорија објекта: А
класификациона ознака: 111 011, у Загајици, ул. ЈНА бр. 7, КП број 2173/2 КО Вршац

Број предмета	ROP-VRS-34527-LOCH-2/2024, заводни број 353-181/2024-IV-03	
Датум подношења захтева	08.11.2024.године	
Датум издавања локацијских услова	26.11.2024.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 захтева	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив	Роберт Милата

	лица	
	Адреса	Анђе Ранковић 12/3, Вршац
Документација приложена уз захтев		
1. Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	Идејно решење – ИДР, број техничког дневника 58/24/ИДР од септембра 2024. године, урађено од стране „ПРОЈЕКТНИ БИРО“ дипл.инг.арх. Милата Роберт, Анђе Ранковић 12/3, Вршац.
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"/>	10.000,00 динара
4. Републичка административна такса	<input checked="" type="checkbox"/>	2.740,00 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 снимак постојећег стања (КТП парцела број 2173-2 КО Загајица .dwf и .pdf формат електронски потписан, урађен од стране „ГЕОАС ИНЖЕЊЕРИНГ“ од 11.09.2024. године
2. Остало	<input checked="" type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> Пуномоћје, Идејно решење -Јовановић Загорка ИДР (.dwf), и Идејно решење – ИДР /за локацијске услове/, број техничког дневника 58/24/ИДР од септембра 2024. године, урађено од стране „ПРОЈЕКТНИ БИРО“ дипл.инг.арх. Милата Роберт , Анђе Ранковић 12/3, Вршац
Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама		
Адреса локације	Загајица, ул. ЈНА бр. 7	
Документација прибављена од РГЗ-а –	<ul style="list-style-type: none"> Копија катастарског плана за Катастарску парцелу број 2173/2 КО Загајица, РГЗ СКН Вршац, број предмета 952-04-115-23948/2024 од 18.11.2024 године 	

Службе за катастар непокретности			
Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела	Број КП	Катастарска општина	Површина
	2173/2	КО Загајица	11a 15 м ²
Подаци о постојећим објектима на парцели			
Број објеката који се налазе на парцели/ парцелама	2		
Постојећи објекти се	<input type="checkbox"/> задржавају <input type="checkbox"/> уклањају <input checked="" type="checkbox"/> део се задржава, део се уклања		
БРГП која се задржава	308 m2		
Подаци о планираном објекту / објектима / радовима			
Опис идејног решења	Реконструкцију и доградњу поткровља породичне стамбене зграде, спратности П+Пк (објекат број 2)		
Врста радова	Реконструкција и доградња		
Намена објекта	становање		
БРГП (за зграде) / Дужина (за Инфраструктуру	БРГП = 316,33м2		
Доминантна категорија објекта	А- стамбена зграда са једним станом		
Класификација дела	Категорија објекта или	Учешће у укупној	Класификациона ознака

	дела објекта	површини	
	A	100%	111011
Правила уређења и грађења			
Плански основ	Просторним плану општине Вршац („Службени лист општине Вршац“, бр.16/2015 и 1/2016)		
Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа	<p>3.3. ПРАВИЛА ЗА ОРГАНИЗАЦИЈУ И УРЕЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА СТАНОВАЊЕ</p> <p>Стамбена изградња одвијаће се у постојећим зонама за становање, као изградња на неизграђеним парцелама, парцелама добијеним препарцелацијом и парцелацијом, као и код реконструкције и замене постојећих објеката.</p> <p>Грађевинска парцела за потребе становања у сеоским насељима (мешовита, пољопривредна са пословањем), по правилу се организује тако што се јасно одваја стамбени од економског дела парцеле.</p> <p>На једној грађевинској парцели у стамбеном делу парцеле, може бити изграђен стамбени објекат са четири стамбене јединице, као и помоћни објекти који су у функцији стамбене јединице (гаража, шупа, летња кухиња, и др.).</p> <p>У економском делу парцеле градиће се објекти за пољопривредну производњу, за пословање, као и помоћни објекти који су у њиховој функцији. Економски део парцеле мешовитих и пољопривредних домаћинстава се могу користити и као баште, воћњаци, виногради и др.</p> <p>Објекти на парцели могу бити постављени као слободностојећи, двојни и у прекинутом и непрекинутом низу. Организацију парцеле и тип објеката прилагодити постојећем типу објеката у изграђеним деловима насеља.</p> <p>За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе парцеле мање од утврђених вредности не могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија.</p> <p>Минимално међусобно растојање стамбеног и економских (сточне стаје, испусти за стоку, ђубришта и др.) објеката износи 15 m, односно удаљење ђубришта и пољских клозета износи 20-25 m.</p> <p>Положај економских и помоћних објеката утврђиваће се актом о урбанистичким условима или урбанистичким пројектом поштујући услове дате урбанистичким плановима, овим Просторним планом и законском регулативом.</p> <p>Ако се економски део једне парцеле непосредно граничи са стамбеним делом друге парцеле, код растојања између нових објеката, примењују се претходни услови. Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање између нових помоћних и економских објеката не може бити мање од 1,0 m.</p> <p>Ограђивање парцела. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да се ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради морају се отварати према унутрашњости грађевинске парцеле. Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти</p>		

који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган.

Одвођење површинских вода са парцеле. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели, већ се воде слободним падом према риголама, односно према улици.

Паркирање возила. За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних стамбених објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели. Уколико се у оквиру стамбеног објекта или парцеле налази пословни простор у коме се обавља делатност везана за сталне контакте са корисницима, потребно је у ширини фронта те парцеле (према посебним условима) или у унутрашњости парцеле, обезбедити одговарајући манипулативни или паркинг простор. Колски приступ парцели и објекту обезбеђује се приступним путем, ћупријом (мостићем) или на други начин, зависно од карактеристика улице.

3.4. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНИХ, ПОСЛОВНИХ, ЕКОНОМСКИХ И ПОМОЋНИХ ОБЈЕКТА

Спратност објекта.

Могућа спратност стамбених објеката у насељима, без обзира на врсту изградње, износи од П (приземље) до П+1+Пк (приземље до приземље + спрат + поткровље). Породични стамбени објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Производни објекти (хале, стаје, мали погони) су приземни, као и помоћни објекти.

Приземље стамбеног објекта може се користити за стамбене или пословне просторије, спрат за стамбене просторије, поткровље за стамбене или помоћне просторије, а сутерен за помоћне и изузетно пословне просторије.

У пословним просторијама стамбеног објекта не могу бити радионице које својом делатношћу угрожавају становање, односно животну средину.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту тротоара, односно према нултој коти објекта.

Испади на објекту. Грађевински елементи на висини изнад 3 m за приземље не могу прелазити грађевинску, односно регулациону линију више од 1,20 m (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада).

Отворене спољне степенице могу се поставити на објекат (предњи део), ако је грађевинска линија постављена минимум на 3,0 m од регулационе линије и ако висина степеничног крака не прелази 0,9 m. За веће висине степенишног крака, степенице се постављају у габариту објекта.

Висина надзидка стамбене поткровне етаже износи највише 1,80 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи, утврђују се Актом о урбанистичким условима или урбанистичким пројектом (ако је урађен урбанистички план).

Помоћни објекти. Условима се може утврдити изградња помоћног објекта слободно на парцели, или као анекс уз стамбени објекат. Помоћни објекат може се користити за оставу, гаражу, летњу кухињу и сл. У помоћном објекту могу се обављати и делатности (услуге, занати и сл.) које својом активношћу не угрожавају становање, односно животну средину.

ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ

Приликом формирања нових парцела у насељеним местима, основни услов је да нова парцела мора имати приступ на пут или другу јавну површину намењену за саобраћај. Ширина приступа новоформиране парцеле јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,5m, а за индустријске и сервисно-радне објекте од 3,5m. Објекти у радним зонама морају обезбедити противпожарни пут око објеката, који не може бити ужи од 3,5m за једносмерну комуникацију, односно 6,0m за двосмерно кретање возила.

Минимална дозвољена површина нових парцела је 4,0 ара. За постојеће парцеле површине мање од 4,0 ара дозвољена је изградња у складу са параметрима овог плана.

За слободно стојеће објекте на парцели, на страни на којој има отвора, минимална дозвољена удаљеност од границе парцеле је 3,0 м. Када нема отвора или постоји парапет висине 1,80 м минимална удаљеност од међе је 1,0м осим уз сагласност суседа. За постојеће парцеле мање од правила дефинисаних овим планом, дозвољена је изградња у складу са параметрима. За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе парцеле мање од утврђених вредности не могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија.

За паркирање возила за сопствене потребе власници обезбеђују простор на сопственој парцели изван површине јавног пута.

Општа правила градње за мешовито становање

Као компатибилне намене и садржаји претежно планираној намени становање у грађевинском подручју насеља планиране су све сем индустрије.

Регулациона и грађевинска линија дефинисани су у графичком делу шематских приказа. Објекти на парцели могу бити постављени као слободностојећи, двојни и у прекинутом и непрекинутом низу. Организацију парцеле и тип објеката прилагодити постојећем типу објеката у изграђеним деловима насеља.

Минимално међусобно растојање стамбеног и економских (сточне стаје, испусти за стоку, ђубришта и др .) објеката износи 15,0m, односно удаљење ђубришта и пољских клозета износи 20,0-25,0 m.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели, већ се воде слободним падом према риголама, односно према улици.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних стамбених објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели.

Колски приступ парцели и објекту обезбеђује се приступним путем, ћупријом (мостићем) или на други начин, зависно од карактеристика улице.

Грађевинске парцеле могу се оградавати зиданом или транспарентном оградом до висине од 2,0m (рачунајући од коте тротоара). Зидане и друге врсте ограде постављају се на међну или регулациону линију, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Зидана непрозирна ограда између парцела, подиже се до висине од 2,0m, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Суседне грађевинске парцеле могу се оградавати живом зеленом оградом, која се сади у осовини грађевинске парцеле. Врата и капија на уличној оградни не могу се отварати ван регулационе линије.

Општа правила градње за привредне објекте

	<p>Отварање малих и средњих предузећа има значаја нарочито у функцији отварања нових радних места и оживљавања привредне активности у насељу.</p> <p>У склопу насеља могу се градити и развијати они капацитети чија технологија рада нема негативних утицаја на животну средину, заштићена природна и непокретна културна добра, који нису у колизији са планираном преовлађујућом наменом зоне и парцеле на којој се гради, уз услов да просторне могућности парцеле (индекс изграђености, индекс заузетости, приступ јавној саобраћајници и сл.) то дозвољавају. Будућу просторну структуру привредних капацитета чиниће појединачни радни комплекси на засебним парцелама у оквиру насеља са другом превлађујућом наменом или појединачни капацитети рада у склопу парцела са другом преовлађујућом наменом.</p> <p>Изградња и функционисање привредних капацитета мора се одвијати уз строго поштовање мера заштите животне средине, природних и непокретних културних добара утврђених законом и овим Планом.</p> <p>Капацитете са специфичним захтевима (потенцијални загађивачи) градити на локацијама које обезбеђују услове за минимизовање негативних утицаја ових активности на животну средину.</p> <p>Посебна правила грађења у грађевинском подручју насеља</p> <p>МЕШОВИТО СТАНОВАЊЕ</p> <p>За насеље су предвиђена флексибилна правила градње - дозвољена висина до П+1+Пк и дозвољена заузетост грађевинске парцеле до 55%.</p> <p>Нема других посебних правила за изградњу објеката на површинама претежне намене мешовито становање.</p>
<p>Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења</p>	
<p>Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије</p>	<p>Постојећи прикључак</p>
<p>Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода</p>	<p>Постојећи прикључак</p>
<p>Информација о мерама заштите животне средине</p>	<p>Одељење за комуналне и стамбене послове и послове заштите животне средине Града Вршца, број: 347/2024-IV-04 дана: 25.11.2024. године</p>
<p>О локацијским условима</p>	
<p>Саставни део локацијских</p>	<ul style="list-style-type: none"> Идејно решење – ИДР, број техничког дневника 58/24/ИДР од септембра 2024. године, урађено од стране „ПРОЈЕКТНИ БИРО“ дипл.инг.арх. Милата Роберт, Анђе Ранковић 12/3, Вршац

услова	Пројектант	Главни пројектант: Роберт Милата, дипл.инж.арх., бр.лиц. 300 Л478 12
	Број техничке документације	Деловодни број 58/24/ИДР од септембра 2024. године
	Ситуациони план	Геодетски снимак постојећег стања (КТП парцела број 2173-2 КО Загајица .dwf и .pdf Главна свеска Идејног решења – ИДР, број техничког дневника 58/24/ИДР од септембра 2024. године
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. Одељењу за комуналне и стамбене послове и послове заштите животне средине Града Вршца 	
Обрадио/ла: Јелена Вулановић, дипл.инж.арх.		Руководилац одељења дипл.грађ.инж.Зорица Поповић