

Република Србија
АП Војводина
ГРАД ВРШАЦ
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за просторно планирање,
урбанизам, грађевинарство,
инвестиције и капитална улагања
Број: ROP-VRS-5451-LOC-1/2025
Заводни број: 351-122/2025-IV-03
Дана: 06.03.2025. године
Вршац, Трг Победи бр. 1
Тел. бр. 800-546

Градска управа Града Вршца, Одељење за просторно планирање, урбанизам, грађевинарство, инвестиције и капитална улагања, на основу члана 8б и 8ђ. у вези чл. 53а-57 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), чл.7. и 8. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број бр.96/2023), члана 2. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 87/2023), Генералног плана Вршца ("Службени лист општине Вршац", бр. 4/2007 и 6/2007), Генералног урбанистичког плана Вршца ("Службени лист општине Вршац", бр. 16/2015), и чл.17 Одлуке о организације Градске управе ("Службени лист града Вршца" бр. бр.12/2022), у предмету издавања локацијских услова, по захтеву [REDACTED] поднетог дана 03.03.2025. године, доноси

ЗАКЉУЧАК

ОДБАЦУЈЕ СЕ захтев [REDACTED] поднетог дана 03.03.2025.године за издавање локацијских услова за Изградњу породичног стамбеног објекта, спратности П+1, бруто развијене грађевинске површине 220,70m2, категорије А, класификациони број 111011, на катастарској парцели бр. 5981 КО Вршац површине 265,00 m2 у Улици Никите Толстоја 43а, блок 25, зона мешовитог становања 15 у Вршцу, због недостатака у идејном решењу.

Образложење

[REDACTED] поднео је дана 03.03.2025. године захтев за издавање локацијских услова за Изградњу породичног стамбеног објекта, спратности П+1, путем пуномоћника Наташе Кораћ из Вршца, ул.Слободана Пенезића бр.6, под бр. ROP-VRS-5451-LOC-1/2025, заводни број 351-122/2025-IV-03, за издавање локацијских услова за Изградњу породичног стамбеног објекта, спратности П+1, бруто развијене грађевинске површине 220,70m2, категорије А, класификациони број 111011, на катастарској парцели бр. 5981 КО Вршац у Вршцу, површине 265,00m2, ул. Никите Толстоја бр.43а, блок бр.25, зона 15- Зона мешовите стамбене изградње.

Уз захтев за издавање локацијских услова приложено је:

- Идејно решење (81-24-32-IDR-GS-0-ZoranS-Spojeno-P.pdf), од децембра 2024. год., урађено од стране Архитектонског атељеа за пројектовање и консалтинг „ПОД

КРОВОМ“ Вршац, ул. Слободана Пенезића бр.6, Одговорно лице Наташа Кораћ, дипл.инж.арх.

- Идејно решење (GS-0-Sinhronplan-ZoranStamenković-rev03.dwg)
- Идејно решење (81-24-32-IDR-PA-1-ZoranS-Spojeno-P.pdf)
- Идејно решење (PA-1-ZoranStamenković-rev03.dwg)
- Геодетски снимак постојећег стања (004 5981 STAMENKOVIC KTP -ZA STAMPU.dwg)
 - Геодетски снимак постојећег стања (5981 STAMENKOVIC KTP.pdf)
- Пуномоћје (Punomoćje-ZoranStamenkovic-Potpisano.pdf)
- Доказ о уплати (01Taksa-2740-P.pdf)
- Доказ о уплати (02Taksa-1040-P.pdf)

Разматрајући поднети захтев, ово Одељење налази да нису испуњени формални услови за издавање локацијских услова у смислу чл.8ђ. у вези са чл.53а. и 57 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), и чл.6 став 2. тачка 1 и тачка 2, чл.7 и чл. 8 „Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 96/2023), утврђено је да у приложеној техничкој документацији постоје следећи недостаци:

- Катастарска парцела број 5981 КО Вршац површине је 265,00м²,
- Катастарска парцела број 5981 КО Вршац нема директан приступ јавној саобраћајници,
- Прикључци на инфраструктуру прелазе преко парцеле 5980/1 КО Вршац.

У Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015), у Члану 32 став 1, наводи се: „Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину.“

У Генералном плану Вршца („Службени лист општине Вршац“, бр. 4/2007 и 6/2007) у делу 6.1.3. Зона мешовите стамбене изградње, Услови за образовање грађевинске парцеле наводи се: „...услови за образовање грађевинске парцеле су следећи:

– за објекат у непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 5,0 m, минимална површина парцеле је 150,0 m².

– за слободностојећи стамбени или стамбено-пословни објекат минимална ширина парцеле је 12,0 m, минимална површина парцеле је 300,0 m².“

Дефинисати тип објекта (прекинути низ/слободностојећи објекат) и према томе одредити услове пројектовања објекта на парцели, односно, захтев поднети за обе парцеле и извршити спајање парцела истог власника, до издавања Употребне дозволе.

/Зона постојећег породичног становања које је настало до 1940. год.: 15,16,17,18,19 и 20. Врста и намена објеката „ У постојећим блоковима насталим до 1940. који подлежу мерама очувања постојеће регулације главни објекат може да се гради као објекат у непрекинутом или у прекинутом низу, или као атријумски објекат. На грађевинској парцели породичног становања може се планирати изградња и другог објекта уколико су испуњени сви други услови. Други објекат може да се гради као: слободностојећи, двојни објекат или у низу.“/

- Објекат на својој предњој фасади има терасу, а према суседним парцелама отворе.

У Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу у Члану 59, наводи се: „Међусобна удаљеност нових и околних објеката, осим објеката у низу, је 5,0м, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле. За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,00м не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.

У Члану 60 „Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката, је 2,5м. За изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од 2,5м не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.“,

ГП Заштита суседних објеката наводи се: „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.

У ГП за Зону 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.

У зависности од типа изградње, обезбедити услове приватности суседних објеката и парцела.

- **Слив кровних равни је окренут према суседној парцели број 5935 КО Вршац, а на ивици са парцелом број 5979 КО Вршац у Вршцу.**

У ГП Заштита суседних објеката наводи се: „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.

У Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015), у Члану 34 став 2: „Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.“

Одводњавање кишнице усмерити ка својој парцели.

- **Приказани темељи прелазе задњу бочну границу суседне парцеле број 5979.**

У Генералном плану Вршца, у делу Заштита суседних објеката, наводи се „Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.“

Приликом димензионисања темељних трака, водити рачуна да иста не угрози границу суседне парцеле и објекте.

Из горе наведеног разлога, одлучено је као у диспозитиву закључка.

На основу чл.8. став 6. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 68/2019), прописано је следеће: Ако подносилац захтева у року од 10 дана од пријема закључка из ст. 1. и 2. овог члана, а најкасније 30 дана од дана његовог објављивања на интернет страници надлежног органа поднесе усаглашени захтев и отклони све утврђене недостатке, не доставља документацију поднету уз захтев који је одбачен, нити поново плаћа административну таксу и накнаду.

На основу чл.8. став 7. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.68/2019) подносилац захтева може само једном искористити право на подношење усаглашеног захтева без обавезе достављања документације поднете уз захтев који је одбачен и поновног плаћања административне таксе, односно накнаде.

Поука о правном леку: Против овог закључка може се изјавити приговор надлежном органу – Градском већу Града Вршца, електронским путем кроз ЦИС, у року од 3 (три) дана од дана достављања, таксирана са 350,00 динара административне таксе, на рачун бр. 840-742241843-03, модел 97, позив на бр. 54-241 по тарифном броју 2 Одлуке о Градским административним таксама („Сл. лист Општине Вршац“, бр. 16/2019).

Обрадио/ла: Јелена Вулановић, дипл.инж.арх.

Руководилац

Зорица Поповић, дипл.инж.грађ.