

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

Поступајући по захтеву [REDACTED] поднетом путем пуномоћника Александра Ђорђевића из Ниша, ул.Мокрањчева бр.94б/локал 1, 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 и 37/2019), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017), чл.17 Одлуке о организације Градске управе ("Службени лист града Вршца" бр.20/2016) и Овлашћења начелника Градске управе Вршац број 031-4/2017-VI од 01.01.2017. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За изградњу стамбеног објекта, спратности П+0, категорије А, класификациони број 111011, на кат.парц.бр.3942 КО Вршац, у Вршцу, ул.Синђелићева бр.28Б.

Број предмета	ROP-VRS-34340-LOCH-2/2019, заводни број: 353-224/2019-IV-03	
Датум подношења захтева	02.12.2019.године	
Датум издавања локацијских услова	18.12.2019.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	Вршац, ул. Синђелићева бр.28
Подаци о подносиоцу захтева	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Александар Ђорђевић
	Адреса	Ниш, ул. Мокрањчева бр.94б/локал 1
Документација приложена уз захтев		
1. Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	Бр. техн.док.121-А/XI-19 од 07.11.2019. године, урађено од стране "Ђорђевић градња" Ниш - Идејно решење (IDR - Projekat arhitecture_p.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"/>	4.000,00 РСД

4. Републичка административна такса	<input checked="" type="checkbox"/>	320,00 РСД	
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"/>	Дипл.инж.геод.Зоран Илић ПР, Геодетски биро "Геоинжењеринг" из Беле Цркве.	
2. Остало	<input checked="" type="checkbox"/>	- Остала документа захтева за издавање локацијских услова (IDR - Lilin.dwg) - Остала документа захтева за издавање локацијских услова (Situacioni plan - Lilin.dwg)	
Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама			
Адреса локације	у Вршцу, ул. Синђелићева бр.28Б		
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	- копија плана бр.952-04-115-19171/2019 и - извод из катастра подземних инсталација бр.952-04-115-19171/2019 од 03.12.2019.године		
Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела	Број КП	Катастарска општина	Површина
	кат.парц.бр. 3942	КО Вршац	418,00 м ²
Подаци о постојећим објектима на парцели			
Број објеката који се налазе на парцели/парцелама			
Постојећи објекти се	<input type="checkbox"/> задржавају <input checked="" type="checkbox"/> уклањају <input type="checkbox"/> део се задржава, део се уклања		
БРГП која се руши/уклања	116,00 м ²		
БРГП која се задржава			
Подаци о планираном објекту / објектима / радовима			
Опис идејног решења	Изградња стамбеног објекта монтажног типа (модиларни систем градње).		

Врста радова	Нова градња		
Намена објекта	стамбена		
БРГП (за зграде) / Дужина (за инфраструктуру)	112,75 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	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)		
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>ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ МЕШОВИТЕ СТАМБЕНЕ ИЗГРАДЊЕ</p> <p>Врста и намена објекта На грађевинској парцели породичног становања може се планирати изградња и другог објекта уколико су испуњени сви други услови: пословни објекат, летња кухиња, гаража и оставе веће од 20 м². Други објекат може да се гради као: слободностојећи, двојни објекат или објекат у низу. Дозвољена је изградња помоћног објекта уз стамбени, односно пословни објекат: гаража, ограда и водонепропусна јама само за објекте породичног становања до прикључења на градску канализацију у деловима насеља где канализација није изведена. У оквиру главног објекта део приземља или цела приземна етажа може да се намени за пословни простор који својом делатношћу неће угрозити примарну функцију - становање. У оквиру стамбеног и стамбено-пословног објекта породичног становања може се дозволити изградња максимално 4 стамбене јединице.</p> <p>Услови за образовање грађевинске парцеле За изградњу породичног стамбеног, стамбено-пословног објекта породичног типа, у зависности од врсте, услови за образовање грађевинске парцеле су следећи: – за стамбени или стамбено-пословни објекат у низу минимална ширина парцеле је 5,0 м, минимална површина парцеле је 150,0 м². Услови за исправку граница грађевинских парцела могу се издати у складу са условима из овог Плана.</p> <p>Положај објекта на парцели Утврдити положај објекта на парцели у складу са положајем већине објекта у уличном низу, односно очувати постојеће регулацино-грађевинске линије и ивичну блоковску изградњу. Предњом фасадом објекат се мора поставити на грађевинску линију.</p>		

Растојање основног габарита (без испада) вишепородичног и породичног објекта и границе суседне грађевинске парцеле је:

за објекат у прекинутом низу је 4,0 м.

Удаљеност новог породичног објекта од других објекта на парцели, било које врсте изградње или нестамбеног објекта, може бити мин. 4,00 м.

Предњом фасадом објекат се мора поставити на грађевинску линију.

Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

- основни габарит са испадом стамбено-пословног објекта у прекинутом уличном низу, од припадајуће границе суседне парцеле је 0,0 м, а од насупротне границе парцеле је 4,0 м (растојање основног габарита без испада).

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

У оквиру ових блокова за сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине 2,5 м.

За паркирање возила за сопствене потребе власници стамбеног и стамбено-пословног објекта породичног типа обезбеђују простор у оквиру грађевинске парцеле и то по правилу минимално једно паркинг место на један стан, с тим да најмање једно возило буде смештено у гаражи.

Заштита суседних објеката

Изградња објеката у низу - односно у прекинутом низу (вишепородичних или породичних) може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,2 м и то на делу објекта вишем од 2,5 м. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,2 м онда се она поставља на грађевинску 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 са висином изнад 2,5 м,
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0 м од спољне ивице тротоара на висину изнад 2,5 м,
- конзолне рекламе мање од 1,2 м на висини изнад 2,5 м.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за 5,0 м и ако те степенице савлађају висину од 0,9 м.

Степенице које савлађују висину вишу од 0,9 м улазе у основни габарит објекта.

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 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.

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 или од фасадне опеке.

Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције према улици, а у складу са нагибом околних кровова. Кровни покривач у зависности од нагиба кровне конструкције и у складу са традиционалним материјалима (цреп).

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 парцелама породичног становања треба лоцирати минимално 3,0 м од објеката и границе парцеле.

6.1.3.4. Зона мешовите стамбене изградње – Зона 19 (Делови блокова бр. 62, 63 и 71 и блокови бр. 67, 68, 85 и 86)

Врста и намена објеката

Дозвољена је изградња главног објекта: вишепородичног или породичног објекта; и помоћног објекта.

Могућа је изградња другог објекта уколико услови на парцели то дозвољавају.

Главни породични објекат може да се гради као објекат у непрекинутом или у прекинутом низу, или као атријумски објекат.

Услови за образовање грађевинске парцеле

За изградњу породичног објекта, у зависности од врсте, услови за образовање грађевинске парцеле су следећи:

– за објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 6,0 м, минимална површина парцеле је 200,0 м².

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

Урбанистички показатељи	Зона ретких насеља и малих густина	Градска стамбена и зона веће густине
Густина насељеност	до 100 ст/ха	преко 150 ст/ха
Индекс искоришћености	мах 1,2	мах 3,6
Степен изграђености	мах 40%	мах 60%
% зеленила	мин 30%	- мин 10% за компактно блокове - мин 20% за отворене полуотворене блокове

Дозвољена спратност и висина објеката

Спратност породичног објекта је максимално П+1+Пк (П+2) (приземље + две етаже).

Посебни услови

Све радове пројектовати и изводити према Решењу о рушењу објеката.

Подаци о постојећим објектима које је потребно

Објекат бр.1, површине 116 м², уписан у ЛН.бр.15497 КО Вршац

уклонити пре грађења	
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.-389087-19 од 17.12.2019. године.
Услови у погледу пројектовања и прикључења на саобраћајну инфраструктуру	Градска управа Града Вршца, Одељење за инвестиције и капитална улагања, бр. ROP-VRS-34340-LOCH-2-NPAP-3/2019, заводни број: Сл-240/1/2019-IV-05 од 10.12.2019.године
Услови у погледу пројектовања и прикључења на гасну мрежу	Постојећи прикључак
Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода	ЈКП "Други октобар" Вршац, ЕЈ "Водовод" бр.45/15 заводни број: 45/2019 од 09.12.2019.године
Напомене	Нису приложени докази о уплати за пружање услуга имаоца јавних овлашћења и РГЗ-а.
О локацијским условима	
Саставни део локацијских услова	Идејно решење Бр. техн.док.121-А/ХИ-19 од 07.11.2019. године, урађено од стране "Ђорђевић градња" Ниш
	Пројектант Пројектант: "Ђорђевић градња" Ниш, Ђорђевић Александар директор Главни пројектант: Ђорђевић Александар дипл.инж.грађ., бр.лиценце 300 N939 15
	Број техничке документације 121-А/ХИ-19 од 07.11.2019. године
	Ситуациони план - Остала документа захтева за издавање локацијских услова (Situacioni plan - Lilin.dwg) - Идејно решење (IDR - Projekat arhitecture_p.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	1. Подносиоцу захтева 2. РГЗ СКН Вршац 3. ЕД Панчево 4. ЈКП "Други октобар" Вршац 5. Одељењу за инвестиције и капитална улагања ГУ Града Вршца
	Начелник одељења дипл.грађ.инж.Зорица Поповић

--	--