

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

Поступајући по захтеву [REDACTED] б поднетом путем пуномоћника Ивана Пешић из Вршаца, ул.Пионирска бр.14/2/4, 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. 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 115/2020), чл.17 Одлуке о организације Градске управе ("Службени лист града Вршац" бр.20/2016) и Овлашћења начелника Градске управе Вршац број 031-23/2020-VI од 01.03.2020. године, издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

За изградњу породичног стамбеног објекта, спратности П+Пк категорије А, класификациони број 111011, на кат.парц.бр.5640 КО Вршац, у Вршцу, ул.Хероја Пинкија бр.45.

<b>Број предмета</b>	ROP-VRS-22571-LOC-1/2021, заводни број: 353-143/2021-IV-03	
<b>Датум подношења захтева</b>	17.07.2021.године	
<b>Датум издавања локацијских услова</b>	28.07.2021.године	
<b>Лице на чије име ће гласити локацијски услови</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	[REDACTED]
	Адреса	[REDACTED] [REDACTED]
<b>Подаци о подносиоцу захтева</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Иван Пешић
	Адреса	Вршац, ул. Пионирска бр.14/2/4
<b>Документација приложена уз захтев</b>		
1. Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	Бр.техн.док.21-20-ИДР од јула 2021.г урађено од стране "Метрум Инг" Вршац <ul style="list-style-type: none"> <li>Идејно решење (21-20-Ana i Vlada Popov-IDR-REV02.dwg)</li> <li>Идејно решење (PA-1-IDR-SPOJENO-POTPISANO.pdf)</li> </ul>
2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију	<input checked="" type="checkbox"/>	1.000,00 динара
3. Градска административна такса	<input checked="" type="checkbox"/>	5.000,00 динара
4. Републичка административна такса	<input checked="" type="checkbox"/>	2.770,00 динара
4. Републичка административна такса	<input checked="" type="checkbox"/>	330,00 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 "Геоинжењеринг" из Вршца, инж.геод.Зорн Илић
2. Остало	<input checked="" type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Остала документа предмета (Taksa-republicka adm-Ana Popov-POTPISANO.pdf)</li> <li>• Остала документа предмета (Taksa-Gradska adm-Ana Popov-POTPISANO.pdf)</li> <li>• Остала документа предмета (Доказ о уплати_20210728075149.pdf)</li> <li>• Остала документа предмета (Доказ о уплати_20210728075215.pdf)</li> <li>• Остала документа предмета (Доказ о уплати_20210728075229.pdf)</li> <li>• Остала документа предмета (taksa za kopiju plana.rar)</li> <li>• Доказ о уплати (Taksa-EPS 4892-POTPISANO.pdf)</li> <li>• Пуномоћје (Пуномоћје POPOV-POTPISANO.pdf)</li> <li>• Остала документа захтева за издавање локацијских услова (KOPIJA PLANA 5640 pdf.zip)</li> <li>• Остала документа захтева за издавање локацијских услова (Resenje o rusenju- POTPISANO.pdf)</li> <li>• Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози (640 POPOV VLADIMIR ul Heroja Pinkija 45 - KTP.pdf)</li> <li>• Идејно решење (GS-0-IDR-SPOJENO-POTPISANO.pdf)</li> </ul>

## Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама

Адреса локације	у Вршцу, Хероја Пинкија бр.45		
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	- копија плана бр.952-04-115-9980/2021 од 15.06.2021.године издате од стране РГЗ Служба за КН Вршац. - извод из катастра подземних инсталација бр.956-01-303-15776/2021 од 21.07.2021 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
	5640	КО Вршац	601,00 м <sup>2</sup>

## Подаци о постојећим објектима на парцели

Број објеката који се налазе на парцели/парцелама	2 Решење о рушењу бр.351-370/2021-IV-03 од 18.06.2021.године
Постојећи објекти се	<input type="checkbox"/> задржавају <input checked="" 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	изградња породичног стамбеног објекта
Врста радова	Нова градња
Намена објекта	стамбени
БРГП (за зграде) /	

Дужина (за инфраструктуру)	308,70 m <sup>2</sup>		
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	<p>Генерални план Вршац („Службени лист општине Вршац“, бр. 4/2007 и 6/2007) и Генерални урбанистички план Вршац („Службени лист општине Вршац“, бр. 16/2015, 17/2015, 10/2019 и 11/2019).</p> <p>Зона 15, Блок бр.23 - намењена мешовитом становању.</p>
---------------	---

	<p><b>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:</b></p> <p><b>6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА</b></p> <p>У циљу обезбеђивања реализације планских циљева потребно је одредити урбанистичке критеријуме и услове за изградњу и реконструкцију свих планираних садржаја:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 7°MCS (Сеизмолошка карта за повратни период од 50 година, Сеизмолошки завод Србије),</li> <li>– За све евентуалне радове на обухваћеним објектима и локалитетима који подлежу мерама заштите на основу Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", бр. 71/94) обавеза је власника-носиоца права коришћења да прибави дозволу надлежног Завода за заштиту споменика културе,</li> <li>– При пројектовању и грађењу обавезно је придржавати се Закона о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 37/88),</li> <li>– 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),</li> <li>– Уредба о организовању и функционисању ЦЗ ("Службени гласник РС", бр. 21/92).</li> </ul> <p><b>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:</b></p> <p><b>5.1-ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ МЕШОВИТЕ СТАМБЕНЕ ИЗГРАДЊЕ -</b></p> <p>Постојећи блокови становања који су настали до 1940. године и до данас сачували своју оригиналну морфологију, код планирања нових објеката било ког типа:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- сачувати постојеће облике и димензије урбаних структура-блокова;</li> <li>- очувати затечену матрицу:улица, тргова и паркова;</li> <li>- очувати постојеће регулационо-грађевинске линије и ивичну блоковску изградњу- (изградња објеката у низу код наслеђеног типа грађења надовезивањем на постојеће објекте који се задржавају), а унутар блокова формирање унутрашњих дворишта.</li> </ul> <p>У случају промене вертикалне регулације тежити висинској уједначености уличног фронта и очувању пропорцијских односа.</p> <p>У постојећим блоковима који не подлежу заштити урбаних структура и планираним блоковима, код планирања нових објеката:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. у блоковима где су новији објекти одређене спратности и опремљености нову изградњу прилагодити постојећој у погледу спратности и начина грађења,</li> <li>2. у блоковима где су објекти мале грађевинске и амбијенталне вредности успоставити нов систем грађења (израда детаљне урбанистичке разраде),</li> </ol> <ul style="list-style-type: none"> <li>- изградњом слободностојећих објеката са повећаном спратношћу, али мањом густоћом изградње и већим слободним просторима око објеката,</li> <li>- изградњом објеката у прекинутом или непрекинутом низу и формирањем блокова затвореног типа са повећаном спратношћу и постизањем средњих густина.</li> </ul> <p><b>Положај објеката на парцели</b></p> <p>Утврдити положај објекта на парцели у складу са положајем већине објеката у уличном низу, односно очувати постојеће регулационо-грађевинске линије и ивичну блоковску изградњу.</p> <p>Предњом фасадом објекат се мора поставити на грађевинску линију.</p> <p>Растојање основног габарита (без испада) вишепородичног и породичног објекта и границе суседне грађевинске парцеле је:</p>
--	---

- за објекат у непрекинутом низу је 0,0m,
- за објекат у прекинутом низу је 4,0m.

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

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

Укупна висина породичног објекта не може бити виша од 12,0m. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етажне ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

#### **Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила**

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

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 1,2m и то на делу објекта вишем од 2,5m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,2m 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 етажне мање од 2,0m по целој ширини објекта са висином изнад 2,5m,
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0 m од спољне ивице тротоара на висину изнад 2,5m,
- конзолне рекламе мање од 1,2m на висини изнад 2,5m.

Грађевински елементи као еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту мање од 1,2m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% улчне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према бочном дворишту припадајуће границе парцеле мање од 0,6m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према бочном дворишту наспротне стране парцеле мање од 0,9 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,0m) мање од 1,2m, али укупна

површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за 5,0m и ако те степенице савлађују висину од 0,9m. Степенице које савлађују висину вишу од 0,9m улазе у основни габарит објекта. Изградњом степеница до висине од 0,9m не сме се ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етажне могу прећи грађевинску (односно регулациону линију) рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:

- стопе темеља и подрумски зидови мање од 0,15m до дубине од 2,6m испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5m,
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0m.

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 4,0m. Ако је међусобни размак од 3,0m до 4,0m дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене уз услов да доња kota на коју се оставља отвор буде једнака или виша од 1,8m.

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 пројектанга 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). Висина назитка стамбене поткровне етажне износи највише 2,2m рачунајући од коте пода поткровне етажне до тачке прелома кровне висине, а одређује се према конкретном случају.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне

Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа

целине у оквиру грађевинске парцеле.

#### Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедносни и други услови

Изградња објеката, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или на други начин деградација 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. Објекти вишепородичног становања морају се прикључити на насељску канализацију.

Сви објекти морају бити изграђени (реконструисани) у складу са важећим Закономима 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.

#### 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,
- на угаоним парцелама површине 100 – 300 м<sup>2</sup> на којима су прекорачени постојећи урбанистички параметри могуће је при обнови и реконструкцији достићи постојећу изграђеност.

#### 6.1.3.1. Зона мешовите стамбене изградње – Зона 15 (Делови блокова бр. 21 и 23 и блокови бр. 24, 25, 26 и 54)

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

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

Урбанистички показатељи	Градска стамбена и општа зона веће густине
Густина насељеност	100-150 ст/ха
Индекс искоришћености	мах 2,4
Степен изграђености	мах 60%
% зеленила	- мин 10% за компактне блокове - мин 20% за отворене и полуотворене блокове

##### Дозвољена спратност и висина објеката

Обзиром да се објекти вишепородичног и породичног становања граде у прекинутом или непрекинутом низу, спратност објеката одредити у складу са спратношћу постојећих суседних објеката како би се очували пропорцијски односи и висинска уједначеност уличног фронта.

Уколико су суседни објекти једнопородичног становања ниже спратности нове објекте планирати исте спратности или више за једну етажу.

Спратност породичног објекта који се гради у блоковима мешовите стамбене градње, је минимално П (приземље), а максимално П+2+ПК (приземље+две етаже+поткровље),

Висина стамбеног или стамбено-пословног објекта породичног типа не може бити виша од 12,0 м.

#### 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

ДОО «Електровојводина», «Електродистрибуција Панчево», бр.8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-131526-21 од 26.07.2021. године.

електричне енергије		
Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвојења отпадних вода		Постојећи прикључак
Услови у погледу пројектовања и прикључења на гасну мрежу		Постојећи прикључак
<b>О локацијским условима</b>		
Саставни део локацијских услова	Идејно решење, Бр.техн.док. 21-20-ИДР од јула 2021.г урађено од стране "Метрум Инг" Вршац	
	Пројектант	Пројектант: Биро "Метрум Инг" Вршац, ул. Војнички трг бр. 1/лок.2; Главни пројектант: Срђан Предић, дипл.инж.грађ. бр.лиценце 311 А710 04
	Број техничке документације	Бр.техн.док. 21-20-ИДР од јула 2021.г
	Ситуациони план	<ul style="list-style-type: none"> <li>Идејно решење (21-20-Ana i Vlada Popov-IDR-REV02.dwg)</li> <li>Идејно решење (PA-1-IDR-SPOJENO-POTPISANO.pdf)</li> </ul>
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"> <li>Подносиоцу захтева</li> <li>РГЗ СКН Вршац</li> <li>РГЗ Одељењу за катастар водова Панчево</li> <li>ЕД Панчево</li> </ol>	
Обрадио: дипл.инж.арх. Моника Леган		<p align="center"><b>Руководилац одељења</b> дипл.грађ.инж. Зорица Поповић</p>