

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

Поступајући по захтеву [REDACTED], поднетом путем пуномоћника Зорана Велковски из Вршца, ул.Гудурички пут бб, 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 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.1026/5 КО Влајковац, у Влајковцу,ул. Светозара Милетића бр.76.

Број предмета	ROP-VRS-25265-LOC-1/2021, заводни број: 353-158/2021-IV-03	
Датум подношења захтева	06.08.2021.године	
Датум издавања локацијских услова	25.08.2021.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	Зоран Велковски
	Адреса	Вршац, ул. Гудурички пут бб
Документација приложена уз захтев		
1. Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	Бр.техн.док. 20-07/21- ИДР од 20. јули 2021., урађено од стране “Технопројект”ДОО Вршац, - Идејно решење (Идејно решење.dwf) - Идејно решење (Пр- архитектура-

		potpisan.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"/>	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 type="checkbox"/>	- Дипл.инж.геод.Предраг Савић, Геодетски биро "Геоплан Срем"
2. Остало	<input checked="" type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> - Доказ о уплати накнаде за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова (Цеоп.pdf) - Доказ о уплати административне таксе за израду локацијских услова (Буџет Републике.pdf) - Остала документа захтева за издавање локацијских услова (Буџет Града.pdf) - Остала документа захтева за издавање локацијских услова (Решење о уклањању објекта.pdf) - Пуномоћје (Пуномоћ.pdf) - Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози (КТР VLAJKOVAC-Model.pdf) - Идејно решење (Главна свеска-potpisan.pdf)

Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама

Адреса локације	у Влајковцу, Светозара Милетића бр.76.
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	<ul style="list-style-type: none"> - извод из катастра подземних инсталација бр.956-01-303-17278/2021 од 10.08.2021. издате од стране Сектора за КН - Одељење за катастар водова Панчево - копија плана бр.952-04-115-16086/2021 од 09.08.2021. године издате од стране РГЗ Служба за КН Вршац.

Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела	Број КП	Катастарска општина	Површина
	1026/5	КО Влајковац	881,0 м ²
Подаци о постојећим објектима на парцели			
Број објекта који се налазе на парцели/парцелама	1		
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	89 м ² Решење бр. 351-298/2021-IV-03 од 09.06.2021.године		
Подаци о планираном објекту / објектима / радовима			
Опис идејног решења	Изградња стамбеног објекта, спратности П+0		
Врста радова	Нова градња		
Намена објекта	Породично становање		
БРГП (за зграде) / Дужина (за инфраструктуру)	158,10 м 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 генералне регулације за насељено место Влајковац (“Службени лист општине Вршац”, бр.13/2015). Блок 3 - зона породичне стамбене изградње.		
Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа	II – ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА II - 1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ОБУХВАТУ ПЛАНА Општа правила грађења, која важе за све зоне и целине у обухвату Плана, су следећа: - Конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 7° МЦС скале. - Спроводити мере и услове заштите природних и радом створених		

вредности животне средине у складу са Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, и 36/09-др. закон, 72/09 - др.закон и 43/11-УС).

- Уколико се пре или у току извођења грађевинских и других радова на простору обухваћеном овим Планом наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени.

- Уколико се у току радова наиђе на геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да то пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска и да предузме мере њихове заштите од уништења, оштећивања или крађе.

- Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза.

- Ако је постојећа парцела мања од минимално дозвољене, може се задржати постојећа парцелација, уз услов да су задовољени остали услови за изградњу дати овим Планом, за конкретну зону, односно намену.

- Уз примену правила грађења дефинисаних овим Планом за одређену зону и целину реконструкција и доградња постојећих објеката је дозвољене, под условом да се тиме не нарушава урбанистички индекси и други параметри дефинисани Планом;

- Изузетно, реконструкција и доградња може се дозволити и ако нису испуњени услови прописани овим Планом, ако се тиме обезбеђују основни минимални санитарно-хигијенски услови за живот (нпр. купатило и санитарни чвор, бруто површине макс. до 6,0 м²).

- Адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена и других услова датих овим Планом.

- Постојећи, легално изграђени објекти, који су у супротности са наменом површина утврђеном овим Планом, могу се, до привођења простора планираној намени, санирати, адаптирати и реконструисати у склопу постојећег габарита и волумена објекта, у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада.

II - 2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО УРБАНИСТИЧКИМ ЗОНАМА

II - 2.2. ЗОНА СТАНОВАЊА

Врста и намена објеката

Врста објекта: објекти могу бити слободностојећи, објекти у прекинутом и непрекинутом низу и двојни објекти.

Намена објекта: дозвољена је изградња главних, економских и помоћних објеката.

1. Главни објекат:

-у стамбеној зони – становање са пољопривредом: породични: стамбени објекат, стамбено-пословни објекат и пословно-стамбени објекат; пословни, производни и складишни објекти и у комбинацијама (пословно-производни, пословно- складишни, производно-складишни и пословно-производно-складишни објекти);

Дозвољена је изградња и више главних, економских и помоћних објеката на парцели, уз напомену да је неопходно да се испуне сви остали услови дефинисани овим Планом.

Пословне делатности које се могу дозволити у зони становања су из

области: трговине на мало, угоститељства и услужних делатности, затим делатности из области образовања, здравства, социјалне заштите и бриге о деци и старим особама, културе, спорта, рекреације и комуналних услуга, као и производног и услужног занатства.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Услови за образовање грађевинске парцеле у стамбеној зони – становање са пољопривредом су следећи:

- за слободностојећи објекат, објекат у низу и прекинутом низу, минимална ширина фронта парцеле је 12,0 м, минимална површина парцеле је 500,0 м², а максимална величина парцеле није лимитирана.

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе парцеле

Објекти се граде на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинском линијом. Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која се најчешће поклапа са регулационом линијом или се објекат повлачи у дубину парцеле за највише 5,0 м. Изузетно, удаљеност главног објекта од регулационе линије може бити и већа уз упозорење инвеститору да залази у зону градње помоћних и економских објеката који имају првенство градње на суседним и сопственој парцели.

Главни објекти се на парцели граде уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације. Помоћни и економски објекти се, по правилу, граде у истој линији као и главни објекти.

Изградња главних објеката на парцели може се дозволити под следећим условима:

-основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на

минимално 1,0 м од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације, односно, основни габарит са испадима не може прећи границу парцеле;

-основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 3,0 м од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације;

-основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на мин. 4,0 м од бочне границе парцеле;

-основни габарит објекта у прекинутом низу од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације је 0,0 м, а од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације је 4,0 м (растојање основног габарита без испада);

-габарит објекта у непрекинутом низу од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације је 0,0 м.

Највећи дозвољени индекс заузетости или индекс изграђености парцеле

Испоштовати максимални индекс заузетости парцеле или максимални индекс изграђености парцеле, који су за:

Становање са пољопривредом:

- индекс заузетости парцеле је максимално **40%**;

- индекс изграђености парцеле је максимално **1,0**.

Највећа дозвољена спратност или висина објеката

Испоштовати максималну дозвољену спратност или максималну висину објеката, које за одређену намену објеката износе:

- породични: стамбено-пословни, пословно-стамбени и пословни објекат је спратности од П+0 до макс. П+1+Пк, а укупна висина објекта не може прећи

12,0 м;

За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта (кота заштитног тротоара објекта) и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- кота приземља може бити највише 1,2 м виша од нулте коте;
- високо приземље подразумева део објекта над сутереном, кота пода је макс. 2,2 м од планиране коте заштитног тротоара;
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање) кота приземља може бити максимално 0,2 м виша од коте заштитног тротоара (денivelација до 1,2 м савладава се унутар објекта);
- светла висина надзетка поткровне етаже износи макс. 1,5 м (висина од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине).

Водонепропусне септичке јаме (као прелазно решење до изградње насељске канализационе мреже у улици) лоцирати на на мин. 3,0 м од границе парцеле и објекта.

Парцела се може оградити функционалном и естетском оградом чија висина може бити највише до 2,0 м. Сваки власник парцеле има право да огради своју парцелу. Улична ограда може да се постави на уличној регулационој линији или на повученој предњој грађевинској линији објекта.

Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне ограде с тим да укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од $x=1,8$ м.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 м, а код комбинације зидани део ограде је максималне висине 0,9 м. Бочне стране и задња

страна грађевинске парцеле може се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине макс. $x=1,8$ м.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Врата и капије на уличној оградни се не могу отварати ван регулационе линије.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ јавној саобраћајној површини.

При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезно оставити пропуст за атмосферску воду.

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 2,5 м и пешачки прилаз мин. ширине 1,0 м. За грађевинску парцелу намењену становању са пољопривредом колско-пешачки прилаз је мин. ширине 4,0 м.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор, по правилу: једно паркинг или гаражно место на један стан, односно мин. једно паркинг место на 70 м² пословног/производног простора, као и у складу са важећим прописима који

одређену делатност уређују. У оквиру парцеле мора се, такође, обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

Уколико се паркирање не може у потпуности решити унутар грађевинске парцеле, може се у уличном коридору, у ширини парцеле, одобрити изградња паркинг простора, уколико се тиме не ремете коришћење јавне површине, функционисање саобраћаја и услови окружења (а према условима датим у тачки I – 6.1.7. овог Плана).

Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објеката

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са просторним и временским контекстом у ком настају. Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних

фасада. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине у улици и блоку.

Фасаде објеката могу бити малтерисане и бојене, а могућа је и примена традиционалних и савремених фасадних облога, примерених овом поднељу и окружењу објекта (фасадна опека, камен, дрво и сл.). Ограде балкона/тераса морају бити безбедне за децу (избегавати хоризонталну конструкцију без заштите).

Препоручује се израда косог крова са нагибом кровне конструкције до макс. 45о, у зависности од кровног покривача, а као кровни покривач се препоручује цреп. Кровни прозори могу бити у равни крова, или постављени вертикално (кровна баца). Може се дозволити и раван кров ради формирања кровних тераса и башти (зелени кровови).

Светла висина стамбене поткровне етаже износи минимално 1,5 м, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Кровни прозори могу бити у равни крова, или постављени вертикално (кровна баца).

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 м, односно регулациону линију више од 1,2 м и то на делу објекта вишем од 3,0 м. Ако је хоризонтална пројекција испада већа онда се она поставља у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- излози локала до 0,3 м по целој висини, када ширина тротоара износи најмање 3,0 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0 м по целој ширини објекта с висином изнад 3,0 м;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом до 1,0 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,0 м, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
- конзолне рекламе до 1,2 м на висини изнад 3,0 м.

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

- на делу објекта према предњем дворишту до 1,2 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;

- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне, односно западне оријентације (ако је растојање објекта до међе најмање 1,5 м) до 0,6 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне, односно источне оријентације (ако је растојање објекта до међе најмање 3,0 м) до 0,9 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

- на делу објекта према задњем дворишту (ако је растојања објекта до међе најмање 5,0 м) до 1,2 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице не смеју прелазити регулациону линију. Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за мин. 3,0 м и ако те степенице савлађују висину до 0,9 м. Степенице које савлађују висину до 0,9 м, а постављају се на бочни или задњи део објекта, не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта. Степенице које савлађују висину преко 0,9 м улазе у основни габарит објекта.

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 0,15 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;

- стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Заштита суседних објеката

Ако се постављају на заједничку међу (границу) не може се објектом или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе (решење може бити калкански зид, двоводни или четвороводни кров са атиком и лежећим олуком или једноводни кров са падом у сопствено двориште). Одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Дозвољено је отварање отвора на објекту према суседима на следећи начин: уколико је објекат на удаљености од границе парцеле са суседом:

- на мин. 2,5 м и више, дозвољени су отвори са стандардним парапетом;

- на удаљености мањој од 2,5 м, а мин. на 1,0 м, дозвољени су отвори са парапетом висине мин. 1,8 м;

- на удаљености мањој од 1,0 м, није дозвољено отварање отвора; изузетно, отварање отвора се може дозволити са парапетом висине мин. 1,8 м уз писмену сагласност власника/корисника суседне парцеле.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој грађевинској парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици, са најмањим падом од 1,5%. Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта регулисано одводити до ђубришне јаме.

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.-159165-21 од 17.08.2021. године	
Услови у погледу пројектовања и прикључења на гасну мрежу	ЈКП "Други октобар" Вршац, ЕЈ "Гасовод", бр. 06-11-17/2021-2 заводни број: 38/2021 од 17.08.2021..године.	
Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода	- Водовод: постојећи прикључак на парцели. - Канализација: објекат ће се прикључити на септичку јаму на парцели, док се буду стекли услови за прикључење на сеоску канализациону мрежу	
О локацијским условима		
Саставни део локацијских услова	Бр.техн.док. 20-07/21-ИДР од 20. јули 2021., урађено од стране "Технопројект" ДОО Вршац	
	Пројектант	Пројектант: "Технопројект" ДОО Вршац, ул. ул.Студеначка бр.2. Главни пројектант: Богдан Јовановић, дипл.грађ.инж. бр.лиценце 310 2419 03
	Број техничке документације	20-07/21-ИДР од 20. јули 2021
	Ситуациони план	-Идејно решење (Идејно решење.dwf) -Идејно решење (Пр- архитектуре-potpisan.pdf)
Рок важења локацијских услова	ДВЕ ГОДИНЕ	
Напомена:	Обавезује се подносилац захтева да регулише накнаде за : - трошкове издавања копије плана по спецификацији за пружање услуга РГЗ СКН Вршац у износу од 1.110,00 динара. - трошкове издавања извода из катастра водова по спецификацији за пружање услуга Сектора за КН - Одељење за катастар водова Панчево у износу од 780,00 динара.	
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. Сектору за СКН - Одељење за катастар водова Панчево 4. ЕД Панчево 5. ЈКП Други октобар Вршац	
Обрадио: дипл.инж.арх. Моника Леган		Начелник одељења дипл.грађ.инж.Зорица Поповић