

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

Поступајући по захтеву „EXTRA DOMUS“ ДОО Вршац, ул.Стадионска бр.26, поднетом путем пуномоћника Александра Димић ПР „Архида“ из Београда, Угриновачки пут бр.127 0/8, 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 145/2018/31/2019, 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 вишепородичног стамбеног објекта – са 19 стамбених јединица, спратности П+2 и гараже, спратности П+0, категорије Б, класификациони број 112221, на кат.парц.бр. 808, 807/1 и 807/2 КО Вршац, у Вршцу, ул. Танаска Рајића бр.7.

Број предмета	ROP-VRS-37787-LOC-1/2021, заводни број: 353-204/2021-IV-03	
Датум подношења захтева	26.10.2021.године	
Датум издавања локацијских услова	15.11.2021.године	
Лице на чије име ће гласити локацијски услови	<input type="checkbox"/> Физичко лице <input checked="" type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	„EXTRA DOMUS“ ДОО Вршац
	Адреса	Вршац, ул. Стадионска бр.26
Подаци о подносиоцу захтева	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Александар Димић ПР „Архида“ Београд
	Адреса	Београд, ул. Угриновачки пут бр.127 0/8
Документација приложена уз захтев		
1. Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	Бр.техн.док. 22/2021 – Г од октобра 2021.године, урађено од стране „ArhiDA“ АА Београд <ul style="list-style-type: none"> Идејно решење (01. GRAFIKA ARHITEKTURA.rar) Идејно решење (-1 i K.P. 807-2_KO VRSAC)_PROJEKAT ARHITEKTURE.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"/>	30.000,00 динара	
4. Републичка административна такса	<input checked="" type="checkbox"/>	3240,00 динара	
5. 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"/>	<ul style="list-style-type: none"> Струк.инж.геод.Богавец Милош, Геодетски биро "Теосталија" Вршац 	
2. Остало	<input checked="" type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> Доказ о уплати (RAT Taksa.pdf) Доказ о уплати (GAT taksa.pdf) Доказ о уплати (UPLATNICA ED PANČEVO.pdf) Остала документа предмета (UPLATNICA ED PANČEVO.pdf) Доказ о уплати (uplata katastar 0001.pdf) Доказ о уплати (CEOP POTPISANO.pdf) Доказ о уплати (RAT POTPISANO (1).pdf) Остала документа захтева за издавање локацијских услова (и (К.П. 808, К.П. 807-1 и К.П. 807-2 КО VRSAC).pdf) Остала документа захтева за издавање локацијских услова (05. Potvrda urbanistickog projekta.pdf) Остала документа захтева за издавање локацијских услова (04. EKSTRADOMUS URB. KONACNO ISP..pdf) Пуномоћје (03. Punomoćje EXSTRADOMUS - Aleksandar Dimic.pdf) Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози (lan (parcele broj 807-1, 807-2 i 808 KO VRSAC).pdf) Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози (lan (parcele broj 807-1, 807-2 i 808 KO VRSAC).dwg) Идејно решење (.P. 807-1 i K.P. 807-2_KO VRSAC)_GLAVNA SVESKA.pdf) 	
Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама			
Адреса локације	у Вршцу, ул. Танаска Рајића бр.7.		
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	- копија плана бр. 953-115-13831/2021 од 11.08.2021.године и - извод из катастра подземних инсталација бр. 956-303-24907/2021 од 28.10.2021.године		
Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела	Број КП	Катастарска општина	Површина
	808, 807/1 и 807/2	КО Вршац	914,00 м ²
Подаци о постојећим објектима на парцели			
Број објеката који се налазе на парцели/парцелама	2 објекта		
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			
Подаци о планираном објекту / објектима / радовима			
Опис идејног решења	Пројектовани објекат налази се у улици Танаска Рајића бр. 7 и у Његошевој улици (УГАО УЛИЦЕ Танаска Рајића и Његошеве улице) на катастарској парцели број 808, 807/1, 807/2, КО Вршац. Предвиђена је изградња вишепородичног стамбеног објекта спратности П+2 и гаража за 4 паркинг места, спратности П+0.		
Врста радова	Нова градња		
Намена објекта	вишепородични стамбени објекат		
БРГП (за зграде) / Дужина (за инфраструктуру)	1.123,59 m ² - вишепородични стамбени објекат 64,14 m ² - гаража		
Доминантна категорија објекта	Б		
Класификација дела	Категорија објекта или дела објекта	Учешће у укупној површини	Класификациона ознака
	Б	100%	112221
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) и Урбанистички пројекат број 22/2021 од августа 2021. године за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+2 и гараже на парцелама број 808, 807/1 и 807/2 КО Вршац, у улици Танаска Рајића број 7 у Вршцу. Број решења потврде 350-98/2021-IV-03 од 20.10.2021.године. Зона 16, Блок бр.125 - намењена мешовитом становању.		
	<p>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:</p> <p>6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА</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"> – Конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 7°MCS (Сеизмолошка карта за повратни период од 50 година, Сеизмолошки завод Србије), – 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, – При пројектовању и грађењу обавезно је придржавати се Закона о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 37/88), – Спроводити 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), – Уредба о организовању и функционисању ЦЗ ("Службени гласник РС", бр. 21/92). <p>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:</p> <p>ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ МЕШОВИТЕ СТАМБЕНЕ ИЗГРАДЊЕ</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"> 1. у блоковима где су новији објекти одређене спратности и опремљености нову изградњу прилагодити постојећој у погледу спратности и начина грађења, 2. у блоковима где су објекти мале грађевинске и амбијенталне вредности успоставити нов систем грађења (израда детаљне урбанистичке разраде) <p>- изградњом слободностојећих објеката са повећаном спратношћу, али мањом густоћом изградње и већим слободним просторима око</p>		

објеката

- изградњом објеката у прекинутом или непрекинутом низу и формирањем блокова затвореног типа са повећаном спратношћу и постизањем средњих густина

Врста и намена објеката

Дозвољена је изградња главног објекта: вишепородичног или породичног објекта. 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: 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 зависности од величине парцеле, у оквиру ове зоне, дозвољена је изградња и пословног објекта. Пословне делатности које се могу дозволити су из домена трговине на мало, угоститељства и услужне делатности, тј. оне делатности које својим радом не угрожавају примарну функцију зоне - становање.

У оквиру стамбеног и стамбено-пословног објекта породичног становања може се дозволити изградња максимално 4 стамбене јединице.

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.

Положај објеката на парцели

Утврдити положај објекта на парцели у складу са положајем већине објеката у уличном низу, односно очувати постојеће регулационо-грађевинске линије и ивичну блоковску изградњу.

Предњом фасадом објекат се мора поставити на грађевинску линију.

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

за објекат у непрекинутом низу је 0,0 м,

за објекат у прекинутом низу је 4,0 м.

Код издавања услова за реконструкцију за изграђене објекте чије је растојање од грађевинске парцеле мање од вредности датих у овом Плану не могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија.

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 уличном низу, од границе суседне парцеле је 0,0 м (растојање основног габарита без испада).

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

Дозвољена спратност и висина објеката

Параметри минималне и максималне спратности:

Ширина регулације	Спратност
до 15 м	макс.П+2
од 15 – 20 м	макс.П+3
преко 20 м	макс.П+4

Спратност породичног објекта који се гради у блоковима мешовите стамбене градње је минимално:

• П+1+Пк (приземље+једна етажа+поткровље) до максимално П+2+Пк (П+1+М) у блоковима – зонама где се граде објекти породичног и вишепородичног становања у уличном низу,

• П (приземље) до максимално П+2+Пк (П+1+М) у блоковима – зонама где се граде слободностојећи и двојни објекти породичног становања. Укупна висина породичног објекта не може бити виша од 12,0 м.

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

Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже 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 2,5 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,
- шатнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0 м од спољне ивице тротоара на висину изнад 2,5 м,
- конволне рекламе мање од 1,2 м на висини изнад 2,5 м.

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 1,2 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према бочном дворишту припадајуће границе парцеле мање од 0,6 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према бочном дворишту насупротне стране парцеле мање од 0,9 м, 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 5,0 м) мање од 1,2 м, 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 5,0 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 ката 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 (црп).

Висина надзигка стамбене поткровне етаже износи највише 2,2 м рачунајући од коте пода поткровне етаже 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 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.

Отвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељену канализациону мрежу. Као

Дозвољено четири пута годишње затворити канализациони систем који се привузима на повремену канализациону мрежу. За 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.

При пројектовању и изградњи нових главних објеката у овој зони неопходно је обезбедити и изградњу склоништа допунске заштите, обима заштите 30 кПа.

Услови за појединачну зону - Зона мешовите стамбене изградње –Зона 16 (Блок број 124, 125 и 126)

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

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

Услови за образовање грађевинске парцеле

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

- за вишепородични објекат у непрекинутом или прекинутом низу минимална ширина парцеле је 15,0м
- за све врсте вишепородичних објеката грађевинска парцела је минималне површине 500,0m².

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

- за слободностојећи објекат минимална ширина парцеле је 12,0m, минимална површина парцеле је 300,0m²,
- за двојни објекат минимална ширина парцеле је 10,0m (2 x 5,0m), минимална површина парцеле је 500,0m² (2 x 275,0m²),
- за објекат у непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 5,0m, минимална површина парцеле је 150,0m²,
- за објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 6,0m, минимална површина парцеле је 200,0m².

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

Урбанистички показатељи	Зона ретких насеља и малих густина	Градска стамбена и општа зона веће густине
Густина насељености	до 100 ст/ха	100-150 ст/ха
Индекс искоришћености	мах 1,2	мах 2,4
Степен изграђености	Мах 40%	Мах 60%
% зеленила	- мин 30%	- 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 уз улицу Милоша Обилића спратност објеката одредити у складу са спратношћу постојећих суседних објеката како би се очували пропорцијски односи и висинска уједначеност уличног фронта.

Вишепородично становање подразумева изградњу стамбених објеката за становање више породица (више од 4 стамбене јединице), спратности П+2+Пк (П+3).

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

Спратност породичног објекта уз улицу Милоша Обилића, је минимално П+1 (приземље и једна етажа), а максимално П+2+Пк (П+3 (приземље+три етаже), а у унутрашњости блока спратност породичних објеката је максимално П+1+Пк.

Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије	ДОО «Електровојводина», «Електродистрибуција Панчево», бр.8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-276909-21 од 02.11.2021. године.	
УГОВОР о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије	ДОО «Електровојводина», «Електродистрибуција Панчево», бр.8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-276909-21-УТП од 02.11.2021. године. Потписани уговор између Инвеститора и ЕД је обавезан документ за поднесења захтева за грађевинску дозволу.	
Услови у погледу пројектовања и прикључења на гасну мрежу	ЈКП "Други октобар" Вршац, ЕЈ "Гасовод" бр. 06-33/2021-2 од 11.06.2021.године	
Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода	ЈКП "Други октобар" Вршац, ЕЈ "Водовод" бр.05-4-42/2021-2 од 14.06.2021.године	
Услови у погледу пројектовања и прикључења на телекомуникациону мрежу	Телеком Србија АД, Таковска бр.2, ПЈ Панчево дел.бр: А332/212388/2-2021 бр.из ЛКРМ:31 од 26.05.2021.године.	
О локацијским условима		
Саставни део локацијских услова	Бр.техн.док. 22/2021 – Г од октобра 2021.године, урађено од стране „ArhiDA" АА Београд	
	Пројектант	Пројектант: „ArhiDA" АА Београд, Угриновачки пут 127 о/8, Београд; Главни пројектант: Александар Димић , дипл.инж.арх. бр.лиценце 300 N697 14
	Број техничке документације	22/2021 – Г од октобра 2021.године
	Ситуациони план	<ul style="list-style-type: none"> Идејно решење (01. GRAFIKA ARHITEKTURA.rar) Идејно решење (-1 i К.Р. 807-2_KO VRSAC)_PROJEKAT ARHITEKTURE.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 Вршац.	
Локацијске услове доставити	<ol style="list-style-type: none"> 1. Подносиоцу захтева 2. РГЗ Панчево 3. ЕД Панчево 4. Телеком Србија АД, ПЈ Панчево 5. ЈКП "Други октобар" Вршац 	
Обрадио: дипл.инж.арх. Моника Леган	Руководилац одељења дипл.грађ.инж.Зорица Поповић	

