

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

Поступајући по захтеву Града Вршца, ул.Трг победе бр.1, поднетом путем пуномоћника Невене Живић из Вршца, ул.Иве Милутиновића бр.107, 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 и 9/2020), 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 031-23/2020-VI од 01.03.2020. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За изградњу изградњу спортске сале за физичку културу, спратности П+1, категорије В, класификациони број 126500, на кат.парц.бр.3 КО Гудурица, у Гудурици, ул. Нушићева бб.

| | | |
|--|---|----------------------------|
| Број предмета | ROP-VRS-12492-LOC-1/2022, заводни број: 353-64/2022-IV-03 | |
| Датум подношења захтева | 21.04.2022.године | |
| Датум издавања локацијских услова | 11.05.2022.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 | Град Вршац |
| | Адреса | Вршац, ул. Трг победе бр.1 |
| | | |

| | | | | |
|--|--|---|---|--|
| Подаци о подносиоцу захтева | <input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице | | <input type="checkbox"/> Правно лице | |
| | Име и презиме / назив лица | | Невена Живић | |
| | Адреса | | Вршац, ул. Иве Милутиновића бр.107 | |
| Документација приложена уз захтев | | | | |
| 1. Идејно решење | <input checked="" type="checkbox"/> | Бр.техн.док.102/22 од 14.04.2022. урађено од стране "Пројект Биро" Вршац | <ul style="list-style-type: none"> Идејно решење (IDR-SPORTSKA SALA.dwg) Идејно решење (1-IDR-AG-SPORTSKA SALA.pdf) | |
| 2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију | <input checked="" type="checkbox"/> | 2.000,00 динара | | |
| 3. Градска административна такса | <input checked="" type="checkbox"/> | Ослобођено плаћања таксе у складу са Чланом 15 Одлуке о градским административним таксама ("Сл.лист Града Вршца", бр. 16/2019) | | |
| 4. Републичка административна такса | <input checked="" type="checkbox"/> | Ослобођено плаћања такси према одредби члана 18. ст. 1. Закона о Републичким административним таксама ("Сл. гласник РС", бр. 43/2003, 51/2003 – испр., 61/2005, 101/2005 – др. Закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 – усклађени дин. изн., 55/2012 – усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013 – усклађени дин. изн., 65/2013 – др. Закон и 57/2014 – усклађени дин. изн., 45/2015 - усклађени дин. изн., 83/2015, 112/2015 i 50/2016 - усклађени дин. Изн, 61/2017 - усклађени дин. изн.и 113/2017, 3/2018 - испр., 50/2018 - усклађени дин. изн., 95/2018, 38/2019 - усклађени дин. изн., 86/2019 и 90/2019 - испр.) и према одредби члана 15. Одлуке о Градским административним таксама. (Сл. лист Општине Вршац“ бр. 16/2019). | | |
| 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 "Геинжењеринг" из Беле Цркве, стрк.инж.геод.Илић Зоран |
| 2. Остало | <input checked="" type="checkbox"/> | <ul style="list-style-type: none"> • Остала документа предмета (2000 CEOP P.pdf) • Идејно решење (IDR-SPORTSKA SALA.dwg) • Идејно решење (0-IDR-GS-SPORTSKA SALA.pdf) • Пуномоћје (Пуномоћје - Расинг - Невена п.pdf) • Пуномоћје (Gudurica punomosје п.pdf) • Геодетски снимак постојећег стања (ktr GUDURICA hala-potpisan п.rar) |

Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама

| | | | |
|---|---|---------------------|------------------------|
| Адреса локације | у Гудурици, ул. Нушићева бб | | |
| Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности | - копија плана бр.952-04-115-8659/2022 од 26.04.2022.године издате од стране РГЗ Служба за КН Вршац. - копија катастарског плана водова бр.956-303-9690/2022 од 21.04.2022.године издате од стране РГЗ СКН Одељења за катастар водова Панчево. | | |
| Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела | Број КП | Катастарска општина | Површина |
| | 3 | КО Гудурица | 1352,00 м ² |

Подаци о постојећим објектима на парцели

| | |
|--|---|
| Број објеката који се налазе на парцели/ парцелама | |
| Постојећи објекти се | <input type="checkbox"/> задржавају <input 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 спортске сале за физичку културу | | |
| Врста радова | Нова градња | | |
| Намена објекта | спорт | | |
| БРГП (за зграде) / Дужина (за инфраструктуру | 606,55 м ² | | |
| Доминантна категорија објекта | В | | |
| Класификација дела | Категорија објекта или дела објекта | Учешће у укупној површини | Класификациона ознака |
| | В | 100% | 126500 |
| Правила уређења и грађења | | | |
| Плански основ | Просторни план Општине Вршац ("бр.16/2015 и бр.1/2016) и ("Сл.лист Града Вршца" бр.16/2020), Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, бр.22/2015) и урбанистички пројекат бр.382/21-УП од децембра 2021. за изградњу Спортске сале за физичку културу, спратности П+1, кат.парц.бр.3 К.О. Гудурица, ул. Нушићева бр.66, Гудурица, бр.Потврде 350-1/2022-IV-03 од 28.03.2022. год. | | |
| Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа | <p>1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА</p> <p>Облик и површина грађевинске парцеле</p> <p>Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза.</p> | | |

Грађевинска парцела има облик и површину, који омогућавају изградњу објекта у складу са општим правилима за парцелацију.

Формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела се формира деобом или спајањем целих или делова катастарских парцела, односно парцелацијом или препарцелацијом до минимума прописаног овим правилником.

Исправка граница суседних парцела

Исправка граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника, као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупац на основу ранијих прописа, врши се на основу елабората геодетских радова за исправку граница суседних парцела. Исправка граница парцела врши се једино ако су испуњени сви услови за примену општих правила за парцелацију.

Општа правила за парцелацију у сеоској зони

Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу у насељу је $400,00\text{m}^2$, а најмања ширина те парцеле у насељима за све врсте изградње износи $12,00\text{m}$.

На грађевинској парцели чија је површина мања од $400,00\text{m}^2$, односно не мања од $150,00\text{m}^2$, може се утврдити изградња стамбеног објекта спратности П+1, са два стана, индекса изграђености до 0,8.

Општа правила за изградњу

У зони кућа за одмор, **сеоској зони** и зони ретких насеља и породичне градње, у периферној пословној, привредној и индустријској зони у оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле, могу се градити други објекти, као и пратећи и помоћни објекти који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле.

На површини основне претежне намене земљишта у зони кућа за одмор, **сеоској зони** и зони ретких насеља и породичне градње, у општој стамбеној зони у насељима средњих густина са два или више типова стамбене изградње, у мешовитој зони у насељима средњих густина са два или више типова нестамбене градње, у урбаној стамбеној и општој зони већих густина и централној градској и пословној зони дозвољена је изградња компатибилних намена, и то:

- 1) пословање;
- 2) трговина;
- 3) угоститељство;
- 4) занатство и услуге;
- 5) здравство;
- 6) дечија заштита;
- 7) образовање;
- 8) култура;

9) верски објекти.

Компатибилне намене у оквиру зоне, могу бити и 100% заступљене на појединачној грађевинској парцели у оквиру зоне и на њих се примењују правила за изградњу дефинисана за претежну намену земљишта у зони.

Положај објекта на парцели

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

- у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;

- у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;

- као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле, и

- као атријумски - објекат додирује све четири линије грађевинске парцеле.

Удаљеност новог објекта од другог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле.

Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Локацијским условима на истој грађевинској парцели може се утврдити изградња и других објеката исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела.

На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, односно објекти који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду, летња кухиња, пољски клозет и сл.).

Грађевински елементи објеката

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

1) излози локала - 0,30м, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;

2) излози локала - 0,90м по целој висини у пешачким зонама;

3) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00м на целој ширини објекта са висином изнад 3,00м;

4) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00м, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;

5) конзолне рекламе - 1,20м на висини изнад 3,00м.

Исподи на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60м, односно регулациону линију више од 1,20м и то на делу објекта вишем од 3,00м.

Исподи на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50м од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50м од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90м. Изузетно, отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија на растојању мањем од 3,00м од регулационе линије, када је ширина тротоара преко 3,00м. Степенице, које савлађују висину преко 0,90м, изнад површине терена, улазе у габарит објекта.

Степенице, које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етажне, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етажне, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испода), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то:

- стопе темеља и подрумски зидови - 0,15м до дубине од 2,60м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50м;

- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00м.

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

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање и гаражирање возила

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину.

Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50м.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, и то - једно паркинг или гаражно место на један стан.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту: ПМ), на следећи начин:

7) спортска хала - једно ПМ на користан простор за 40 гледалаца;

Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели.

Одводњавање и нивелација

Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5%.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта у сеоским насељима одводе се регулисано до ђубришне јаме када се економско двориште налази уз јавни пут.

Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит и друго

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом.

Спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности, усклађује се са конзерваторским условима.

Највећи дозвољени индекс изграђености за сеоску зону износи 0,8;

Највећи дозвољени индекс заузетости износи 40%;

Ограђивање парцела

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40м.

Грађевинске парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.

Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између грађевинских парцела подиже се до висине 1,40 м уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

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

Посебна правила грађења за сеоске зоне

Највећа дозвољена спратност објеката свих врста у сеоској зони је највише до три надземне етажне.

Растојање регулационе линије од грађевинске линије у сеоској зони је 5,0м, и утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

За сеоске стамбене објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза, растојање регулационе линије од грађевинске линије утврђује

се локацијским условима.

Растојање слободностојећег објекта на делу бочног дворишта и линије суседне грађевинске парцеле је 2,50м, а двојних и објеката у прекинутом низу 4,00м.

За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од 4,0м не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

Међусобна удаљеност нових спратних сеоских објеката је 6,00м, а приземних слободностојећих 5,00м.

За изграђене сеоске објекте који су међусобно удаљени мање од 3,00м не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

Међусобна удаљеност сеоских објеката који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, утврђује се локацијским условима према врсти изградње.

Економски објекти су објекти за гајење животиња (стаје за гајење коња, штале за гајење говеда, објекти за гајење живине, коза, оваца и свиња, као и објекти за гајење голубова, кунића, украсне живине и птица); пратећи објекти за гајење домаћих животиња (испусти за стоку, бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке); објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетонирани сили јаме и сили тренчеви); објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви) и други слични објекти на пољопривредном газдинству (објекти за машине и возила, пушнице, сушионице, магацини хране и сл.).

Међусобна растојања економских објеката зависе од организације економског дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ доминантни ветар у односу на чисте објекте.

Позиција економских објеката у односу на грађевинску линију утврђује се локацијским условима и применом најмањих дозвољених растојања за објекте утврђених овим правилником.

Међусобно растојање стамбеног објекта и сточне стаје је 15,00м.

Ђубриште и пољски клозет могу бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде најмање 20,00м, и то само на нижој коти.

У случају да се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1,00м.

У случају када се економски део једне парцеле непосредно граничи са стамбеним делом друге парцеле, растојање нових економских објеката утврђује се применом претходних правила.

Грађевинска парцела у сеоском насељу може се преграђивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница), с тим да висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,00м, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

| | | |
|--|--|---|
| | <p>Растојање новог објекта који има индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, до границе грађевинске парцеле, утврђује се локацијским условима према врсти изградње у складу с овим правилником.</p> | |
| <p>Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења</p> | | |
| <p>Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије</p> | <p>ДОО «Електројоводина», «Електродистрибуција Панчево», бр.8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-183052-22 од 09.05.2022. године и Уговор бр. 8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-183052-22-УГП од 09.05.2022. године</p> | |
| <p>Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода</p> | <p>ЈКП "Други октобар" Вршац, ЕЈ "Водовод" бр:05-62/2021-2 од 16.12.2021.године.</p> | |
| <p>Услови у погледу пројектовања и прикључења на телекомуникациону мрежу</p> | <p>Телеком Србија АД, Београд, Таковска бр.2, дел.бр. Д209/1768883/2-2022 од 04.05.2022.године</p> | |
| <p>Услови за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија са овереним ситуационим планом</p> | <p>МУП Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву, 09.22 бр.217-6878/22-1 од 28.04.2022.године.</p> | |
| <p>Услови за пројектовање у погледу заштите културних добара</p> | <p>Завод за заштиту споменика у Панчеву, Услови бр.128/2 од 03.03.2022.године.</p> | |
| <p>Услови за пројектовање у погледу санитарних услова</p> | <p>Покрајински секретаријат за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље Одсек у Панчево, бр.138-53-00176-2/2022-11 од 27.04.2022.године</p> | |
| <p>О локацијским условима</p> | | |
| <p>Саставни део локацијских услова</p> | <p>Идејно решење, бр.техн.док. 102/22 од 14.04.2022.године урађено од стране "Расинг" ДОО Вршац</p> | |
| | <p>Пројектант</p> | <p>Пројектант: "Расинг" ДОО Вршац, ул. Ђуре Јакшића бр.7/2 Главни пројектант: Невена Живић, дипл.грађ.арх. бр.лиценце 300 А00242 19</p> |
| | <p>Број техничке документације</p> | <p>Бр.техн.док. 102/22 од 14.04.2022.године</p> |

| | | |
|--|--|---|
| | Ситуациони План | <ul style="list-style-type: none"> • Идејно решење (IDR-SPORTSKA SALA.dwg) • Идејно решење (1-IDR-AG-SPORTSKA SALA.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 | <ol style="list-style-type: none"> 1. Подносиоцу захтева 2. РГЗ СКН Одељењу за катастар водова Панчево 3. РГЗ СКН Вршац 4. ЕД Панчеву 5. ЈКП „Други октобар“ ПЈ „Водовод“ Вршац 6. Заводу за заштиту споменика у Панчеву 7. Сектору за санитарни надзор и јавно здравље, Одсек у Панчево 8. МУП Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву 9. Телеком Србија АД, Београд, ПЈ Панчево | |
| Обрадио: дипл.инж.арх. Моника Леган | <p style="text-align: center;">Руководилац одељења дипл.грађ.инж.Зорица Поповић</p> | |