


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

Поступајући по захтеву [REDACTED], поднетом путем пуномоћника Небојше Радића из Вршца, ул.Саве Мунђана бр.9, 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. бр.12/2022) и Овлашћења начелника Градске управе Вршац број 031-60-1/2022-VI од 01.11.2022. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За изградњу породичног стамбеног објекта, спратности П+Пк, категорије а, класификациони број 111011, на кат.парц.бр. 8830/47 Вршац, у Вршцу, ул. Улица бреза

Број предмета	ROP-VRS-10887-LOC-1/2023, заводни број: 353-71/2023-IV-03	
Датум подношења захтева	13.04.2023.године	
Датум издавања локацијских услова	04.05.2023.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	
Подаци о подносиоцу захтева	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Небојша Радић
	Адреса	Вршац, ул. Саве Мунћана бр.9
Документација приложена уз захтев		
1. Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	Бр.техн.док.01/2023-ИДР од јануара 2023.г урађено од стране "Домус пројект" Вршац <ul style="list-style-type: none"> • Идејно решење (RHITEKTURE_Grafička dokumentacija_el potpisan.dwfx) • Идејно решење (1_ИДР_ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ_ВУЈИЧИЋ potpisan.pdf)
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"/>	2270,00 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"/>	- "Геоинжењеринг" из Беле Цркве, дипл.инж.геод.Илић Зоран
2. Остало	<input checked="" type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> • Доказ о уплати (Uplatnica za tehničke uslove_ELEKTRODISTRIBUCIJA-potpisan.pdf)

		<ul style="list-style-type: none"> Доказ о уплати (Uplatnica za tehničke uslove_Gasovod-potpisan.pdf) Доказ о уплати (RepubličkaAdminTaksa_SKN Vršac-potpisan.pdf) Доказ о уплати (RepubličkaAdminTaksa_SKV Pančevo-potpisan.pdf) Остала документа (тности_ Резултат претраживања парцела-potpisan.pdf) Пуномоћје (Пуномоћје-potpisan.pdf) Геодетски снимак постојећег стања (UJICIC DRAGAN naselje Hemograd - el. potpisano.pdf) Идејно решење (0_ИДР_ГЛАВНА СВЕСКА_ВУЈИЧИЋ-potpisan.pdf)
--	--	---

Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама

Адреса локације	у Вршцу, ул. Улица бреза		
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	- копија плана бр.952-04-115-7836/2023 од 19.04.2023.године издате од стране РГЗ Служба за КН Вршац. - извод из катастра подземних инсталација бр. 956-303-9835/2023 од 19.04.2023.године 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
	8830/47	КО Вршац	324,00 м ²

Подаци о постојећим објектима на парцели

Број објекта 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 стамбеног објекта		
Врста радова	Нова градња		
Намена објекта	Становање		
БРГП (за зграде) / Дужина (за инфраструктуру)	266,90 m ²		
Доминантна категорија објеката	А		
Класификација дела	Категорија објекта или дела објекта	Учешће у укупној површини	Класификациона ознака
	А	100%	111011
Правила уређења и грађења			
Плански основ	План детаљне регулације комплекса „Хемоград“ у Вршцу ("Службени лист Града Вршца", бр.15/2020).		
Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа	<p align="center">ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:</p> <p align="center">5. Правила грађења за ЗОНУ СТАНОВАЊА:</p> <p>Зона становања је дефинисана као зона породичне стамбене изградње, мешовите стамбене изградње и вишепородичне стамбене изградње.</p> <p>У оквиру зоне становања дозвољена је изградња објеката и уређење површина за спорт и рекреацију, одгој и образовање, здравство, социјалну заштиту и пословање које својим капацитетом и наменом не ремете становање.</p>		

Забрањена је изградња објеката за потребе пољопривредне производње, објеката за држање стоке и занатских радионица које загађују простор и извор су буке: пилана, металостругарских радионица, радионица хемијских производа и сличних објеката осим у зони становања са делатностима мале привреде.

У планираним зонама намењеним мешовитом становању могуће је градити породичне и стамбене објекте свих типова, у складу са детаљном урбанистичком разрадом.

5.1 ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила грађења важе за изградњу објеката што значи да се приликом изградње не могу прекорачити урбанистички параметри дефинисани овим планом.

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) је збир површина свих надземних етажа објеката мерених у нивоу пода свих делова објекта - спољне мере ободних зидива (са облогама, парапетима и оградама).

Кота приземља новопланираних објеката може бити максимум 0,9m виша од нулте коте (Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.)

Висинска регулација

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно до коте венца (за објекте са равним кровом). Дозвољена висина објеката дефинисана је максималном спратношћу, или висином до коте слемена (односно венца за објекте са равним кровом) за сваку појединачну намену.

Ограђивање

Грађевинске парцеле и намене простора се могу оградити транспарентном оградом, у складу са наменом и функцијом објекта.

Правила парцелације

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на саобраћајницу директно или преко приступног пута (парцеле), и прикључак на инфраструктурну мрежу. Положај, величину и облик грађевинских парцела одредити у складу са наменом земљишта, карактеристикама типичне целине и минималном величином парцеле. Положај парцеле дефинисан је регулационом линијом у односу на саобраћајнице и разделним границама према суседним парцелама.

Постојеће катастарске парцеле (које имају одговарајућу величину и ширину прописану планом) на којима се може градити у складу са правилима овог плана, овим планом постају грађевинске парцеле. За део постојећих катастарских парцела које не задовољавају правила плана формирање нових грађевинских парцела врши се пројектом репарцелације.

Положај објеката на парцели

Положај објеката у оквиру сваке целине дефинисан је грађевинским линијама које су једнаке регулационим линијама.

Површине грађевинских парцела које су непосредно уз саобраћајнице неопходно је нивелационо прилагодити нивелацији планираних саобраћајница.

Дозвољена је изградња једног или више објеката до планом прописаних параметара.

Нису дозвољени испусти ван грађевинске линије на делу објекта према бочним границама парцела, односно према суседним објектима.

Поткровни простор не сме излазити ван габарита објекта.

Као минимално растојање примењује се вредност која зависи од висине објекта. Само у случајевима када је вредност која зависи од висине објекта мања од наведеног минимално дозвољеног одстојања, примењује се дато растојање у метрима.

Урбанистички показатељи

Није дозвољено градити надстрешнице над паркинг местима унутар парцела у простору између грађевинске и регулационе линије.

Поткровни простор не сме излазити ван габарита објекта.

Максимални нагиб крова је 35°.

Није дозвољена изградња мансарди типа „капе“ са препустима.

Није дозвољена изградња поткровља у више нивоа које представљају независну корисну површину.

Минимална комунална опремљености грађевинске парцеле за све типичне целине је: електрична енергија, ТК инсталације, водовод, канализација.

5.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА МЕШОВИТО СТАНОВАЊЕ

Претежна намена

Зона мешовитог становања обухвата просторе који се користе за становање ниских густина - до 100 становника/ха.

У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је грађење објеката следеће намене:

- стамбени објекти са максимално четири стана;

Компатибилна намена

За парцеле преко 600m² могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене:

- угоститељски објекти за смештај, исхрану и пиће
- објекти трговине;
- објекти пословања;

Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:

Могућа је изградња једног објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри

<p>У случају спајања више парцела приликом обликовања објеката тежити очувању ритма постојећих парцела. Такође тежити очувању ритма повлачења грађевинске по угледу на постојеће изграђене блокове.</p> <p>Поткровна етажа у габариту крова, без кровних „баца“. Нагиб крова 30° , или раван кров који се уклапа у тај габарит. Покривач цреп боје теракоте. Материјализација фасаде малтер, фасадна цигла или други глинени опекарски производи, композитни панели у систему фентилишућих фасада. Боје у топлим тоновима у окер и теракот валеру</p> <p style="text-align: center;">Паркирање</p> <p style="text-align: center;">1ПМ на 1 стамбену јединицу</p>		
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.-174572-23 и Уговор бр. 8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-174572-23-УГП од 28.04.2023. године.	
Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода	ЈКП "Други октобар" Вршац, ЕЈ "Водовод" заводни број: 15/2022, бр.15/15 од 28.04.2023.године.	
Услови у погледу пројектовања и прикључења на гасну мрежу	ЈКП "Други октобар" Вршац , ЕЈ "Гасовод", бр. 06-8-16/2023-2 заводни број: 14/2023 од 04.05.2023.године.	
О локацијским условима		
Саставни део локацијских услова	Идејно решење, бр.тех.дн.01/2023-ИДР од јануара 2023.г урађено од стране "Домус пројект" Вршац	
	Пројектант	Пројектант: "Домус пројект" Вршац, ул.Саве Мунђана бр.9 Главни пројектант: Небојша Радић, дипл.инж.арх. бр.лиценце 300 4606 03
	Број техничке документације	Бр.техн.док. 01/2023-ИДР од јануара 2023
	Ситуациони план	<ul style="list-style-type: none"> Идејно решење (RHITEKTURE_Grafička dokumentacija_el potpisan.dwfx)

		<ul style="list-style-type: none"> Идејно решење (1_ИДР_ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ_ВУЈИЧИЋ potpisan.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 Вршац 3. РГЗ Одељењу за катастар водова Панчево 4. ЕД Панчево 5. ЈКП „Други октобар“ „Водовод“ 	
Обрадио: дипл.инж.арх. Моника Леган		<p align="center">Руководилац одељења дипл.грађ.инж.Зорица Поповић</p>