

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

Поступајући по захтеву [REDACTED] за издавање локацијских услова у поступку обједињене процедуре, на основу члана 8ђ, 53а-57 Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник 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 организацији Градске управе („Службени лист општине 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 са три стана спратности П+1, бруто развијене грађевинске површине 259,55m<sup>2</sup>, категорије А, класификациони број 111 011 у Улици бреза, у зони мешовитог становања бр.22 у блоку бр.48 у Вршцу на кат.парц.бр. 8830/13 КО Вршац површине 312m<sup>2</sup> и 8830/14 КО Вршац површине 312m<sup>2</sup>.

Број предмета	ROP-VRS-1277-LOC-1/2023, заводни број: 353-14/2023-IV-03	
Датум подношења захтева	20.01.2023. године	
Датум издавања локацијских услова	13.02.2023. године	
Лице на чије име ће гласити	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив	[REDACTED]

<b>локацијски услови</b>	лица	
	Адреса	████████████████████
<b>Подаци о подносиоцу захтева</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> Правно лице</span>	
	Име и презиме / назив лица	Пешић Иван
	Адреса	Вршац, Војнички трг бр.1/2
<b>Документација приложена уз захтев</b>		
1. Идејно решење	×	бр. 22-23-ИДР од јануара 2023. године
2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију	×	1.000,00 РСД
3. Градска административна такса	×	5.000,00 РСД
4. Републичка административна такса	×	2.270,00 РСД
<b>Додатна документација</b>		
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	×	израђен 16.11.2022. године од стране ГБ «Геоинжењеринг» Бела Црква
2. Остало	×	пуномоћ за поступке у спровођењу обједињене процедуре електронским путем
<b>Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама</b>		
<b>Адреса локације</b>	Вршац, улица бреза	

<b>Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности</b>	извод из катастра водова и копија плана		
<b>Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела</b>	<b>Број КП</b>	<b>Катастарска општина</b>	<b>Површина</b>
	8830/13	КО Вршац	312m2
	8830/14		312m2
<b>Подаци о постојећим објектима на парцели</b>			
<b>Број објекта који се налазе на парцели/ парцелама</b>	0		
<b>Постојећи објекти се</b>	<input type="checkbox"/> задржавају <input type="checkbox"/> уклањају <input type="checkbox"/> део се задржава, део се уклања		
<b>БРГП која се руши/уклања</b>	0		
<b>БРГП која се задржава</b>	0		
<b>Подаци о планираном објекту / објектима / радовима</b>			
<b>Опис идејног решења</b>	Породични стамбени објекат, спратности П+1.		
<b>Врста радова</b>	Изградња		

<b>Намена објекта</b>	Становање		
<b>БРГП (за зграде) / Дужина (за инфраструктуру</b>	259,55 m <sup>2</sup>		
<b>Доминантна категорија објеката</b>	А		
<b>Класификација дела</b>	Категорија објекта или дела објекта	Учешће у укупној површини	Класификациона ознака
	А	100%	111 011
<b>Правила уређења и грађења</b>			
<b>Плански основ</b>	План детаљне регулације комплекса „Хемоград“ у Вршцу („Службени лист општине Вршац“, бр. 15/2020 и 1/2021)		
<b>Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа</b>	<p><b>4.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА</b></p> <p><b>Правила грађења важе за изградњу објеката што значи да се приликом изградње не могу прекорачити урбанистички параметри дефинисани овим планом.</b></p> <p>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).</p> <p>Кота приземља новопланираних објеката може бити максимум 0,9m виша од нулте коте (Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.)</p> <p>Висинска регулација</p>		

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 вишином 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.

#### 4.1.1. Правила парцелације

Овим планом утврђује се парцелација земљишта за јавне намене.

Парцеле јавних намена приказане су на граф. прилогу 4 "План парцелације јавних површина".

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 препарцелације.

#### 4.1.2. Положај објеката на парцели

Положај објеката у оквиру сваке целине дефинисан је грађевинским линијама које су једнаке регулационим линијама осим ако није другачије приказано на графичком прилогу бр.3 – "План саобраћаја, нивелације и регулације" односно поклапа се са регулационом линијом уколико није нацртана посебна грађевинска линија.

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.

### **4.1.3. 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.

### **4.1.4. Паркирање на парцели**

Потребе корисника за паркирање возила, за планиране објекте, решавати у оквиру припадајућих парцела: у гаражи у склопу објекта или на отвореном паркингу на слободном делу парцеле. Прорачун потребног броја паркинг места за планиране садржаје вршити у складу са следећим нормативима:

- трговина: 1 ПМ на 66m<sup>2</sup> БРГП,
- администрација: 1 ПМ на 60m<sup>2</sup> НЕТО
- пословање: 1ПМ на 80m<sup>2</sup> БРГП,
- угоститељство: 1ПМ на два стола са по четири столице,
- комерцијалне делатности: 1 ПМ на 50 m<sup>2</sup> БРГП
- 1 паркинг место на сваку планирану стамбену јединицу

Максимални индекс заузетости у подземним гаражама је 80%

При пројектовању гаража придржавати се важећих прописа, стандарда и норматива за изградњу ове врсте објеката.

Уколико се у гараже планира приступ возила коришћењем ауто-лифта, унутрашње димензије платформе ауто-лифта морају бити минимално

5.5x2.5m. У лифт се мора улазити и излазити ходом унапред.

Гараже у којима се смештају само путнички аутомобили планирати са светлом висином већом или једнаком од 2,2m.

Број саобраћајних трака на улазу/излазу из гараже ускладити са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ“, број 31/2005).

При пројектовању отворених паркинга придржавати се важећих закона, прописа, стандарда и норматива из ове области.

Места за смештај возила и простор за маневрисање приликом уласка/изласка возила (гаража или отворени паркинг простор), у зависности од угла паркирања ( $30^0$ ,  $45^0$ ,  $60^0$  и  $90^0$ ) и у зависности од бочних препрека (стубови, зидови, возила, гаражни механизми), димензионисати према нормативима, и то за управна паркинг (гаражна) места за путничке аутомобиле:

- за гаражни бокс: димензије не мање од 2,7m x 5,5m;
- за паркинг (гаражна) места са једностраном препреко: димензије не мање од 2,4m x 4,8m;
- за паркинг (гаражна) места са двостраном препреком: димензије не мање од 2,5m x 4,8m;
- за паркинг (гаражна) места без бочних препрека: димензије не мање од 2,3m x 4,8m.

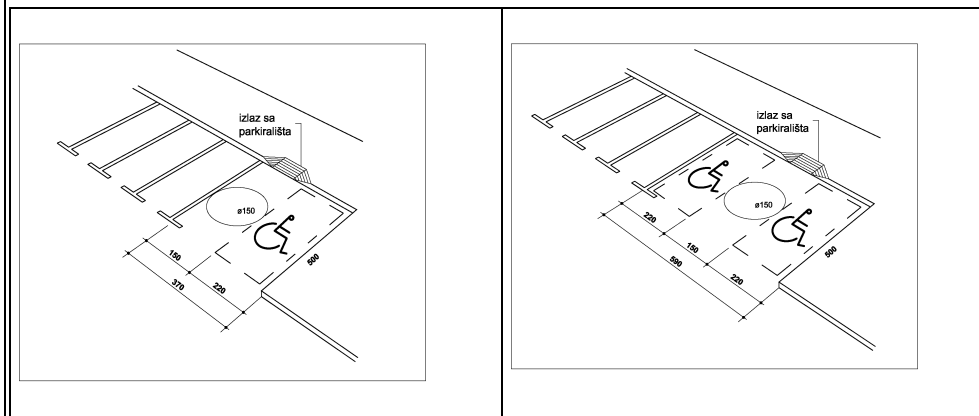
Димензионисање места за подужна и паркирања возила под углом, урадити у складу са важећим нормативима и стандардима.

Максимални нагиб паркинг места и простора за маневрисање возила износи 5%.

Паркинг просторе на парцели уредити са листопадним дрворедима и травнатим површинама. Саднице дрвећа садити у отворе минималне ширине 0.75m, покривене решеткама у нивоу површине за паркирање.

За возила особа са посебним потребама у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старима („Службени гласник РС“, број 22/2015), обезбедити минимум 5% паркинг места од укупног расположивог броја у оквиру гараже (паркинга), мин. ширине 3,7m, што ближе улазу - излазу, лифту и сл. Место за паркирање за два аутомобила које се налази у низу

паркиралишних места управно на тротоар је најмање величине 5,9m x 5,0m, са међупростором од 1,5m (Слика 3). Потребно је и прописно обележити ова паркинг места и поштовати све условљености у складу са наведеним правилником.



Слика 5. Паркинг места за особе са инвалидитетом

#### 4.1.5. Услови и могућности фазне реализације

Планом је омогућена фазна реализација. До комплетне реализације планиране инфраструктуре свака фаза изградње мора да прати претходну изградњу и повећање капацитета инфраструктуре.

Такође је могућа фазна реализација изградње на парцели. Све етапе-фазе реализације морају бити дефинисане у пројектној документацији. Омогућити функционисање сваке фазе независно од реализације следеће и да се обавезе из једне фазе не преносе у другу. У свакој фази реализације морају се обезбедити прописани услови за паркирање, озелењавање и уређење слободних површина парцеле.

## 4.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ И ПОВРШИНЕ

### 4.2.1. Правила грађења за мешовито становање

**МЕШОВИТО СТАНОВАЊЕ**



## МЕШОВИТО СТАНОВАЊЕ

<b>Претежна намена</b>	<p>Зона мешовитог становања обухвата просторе који се користе за становање ниских густина - до 100 становника/ха.</p> <p>У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је је грађење објеката следеће намене:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• стамбени објекти са максимално четири стана;</li></ul>
<b>Компатибилна намена</b>	<p>За парцеле преко 600m<sup>2</sup> могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• угоститељски објекти за смештај, исхрану и пиће</li><li>• објекти трговине;</li><li>• објекти пословања;</li></ul>
<b>Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:</b>	<p>Могућа је изградња једног објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри</p>
<b>Типологија објеката</b>	<p>Могућа је изградња објеката у низу, односно објеката у прекинутом низу;</p>
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле</b>	<p>Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- за објекат у низу : 200 m<sup>2</sup>;</li></ul> <p>Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- за слободностојећи објекат 12,0 m;</li></ul>

## МЕШОВИТО СТАНОВАЊЕ

<b>Положај објекта у односу на границу суседне парцеле</b>	<i>Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле:</i> <i>- без отвора 0,0m</i> <i>- са прозорским парапетом нижим од 1,6 m 3,0 m;</i> <i>- са прозорским парапетом вишим од 1,6 m 1,5 m;</i>
<b>Спратност објекта</b>	Максимална дозвољена спратност објекта: П+1; Максимална висина венца и слемена у складу са изграђеним објектима.
<b>Индекс заузетости грађевинске парцеле</b>	50%
<b>Зеленило</b>	Мин 20% површине грађевинске парцеле;
<b>Минимални степен комуналне опремљености</b>	Минимални степен комуналне опремљености подразумева: обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију, електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада; преорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;
<b>Ограђивање</b>	Могуће је ограђивање дворишта зеленилом, зеленим, жичаним и дрвеним оградама; Није могуће ограђивање комплекса, стакленим, или бетонским оградама;

<b>МЕШОВИТО СТАНОВАЊЕ</b>	
<b>Архитектонско обликовање</b>	<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 глинене опекарски производи, композитни панели у систему фентилишућих фасада. Боје у топлим тоновима у окер и теракот валеру</p>
<b>Паркирање</b>	1ПМ на 1 стамбену јединицу
<b>Посебни услови</b>	
<b>Подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења</b>	
Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења	
<b>Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије</b>	Услови ЕПС Дистрибуције, Огранак Панчево, бр.8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-42359-23 од 09.02.2023. године.
<b>Услови у погледу пројектовања и прикључења на телекомуникациону мрежу</b>	
<b>Услови у погледу пројектовања и прикључења на гасну мрежу</b>	

<b>Услови у погледу пројектовања и прикључења на даљинско грејање</b>		
<b>Услови у погледу пројектовања ради заштите зеленила</b>		
<b>Услови у погледу пројектовања и прикључења на путну инфраструктуру</b>		
<b>Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода</b>		Услови ЈКП ”Други Октобар”, ЕЈ “Водовод” Вршац, бр.06/15 од 01.02.2023. године.
<b>Услови за прикључење и пројектовање у погледу водних услова</b>		
<b>Услови за прикључење и пројектовање у погледу заштите културних добара</b>		
<b>Услови за прикључење и пројектовање у погледу одбране</b>		
<b>Услови за прикључење и пројектовање у погледу изградње у зони пута вишег реда</b>		
<b>Услови за прикључење и пројектовање у погледу изградње у зони енергетских објеката</b>		
О локацијским условима		
<b>Саставни део локацијских услова</b>	Идејно решење	
	Пројектант	Биро за пројектовање и консалтинг МЕТРУМ ИНГ Вршац Војнички трг 1/локал 2, 26300 Вршац

	Број техничке документације	22-23-ИДР
	Ситуациони план	
<b>Рок важења локацијских услова</b>	2 године	
<b>Напомене</b>	У поступку обједињене процедуре, прибављени су копија плана парцеле, извод из катастра водова, технички услови ЕПС Дистрибуције, Огранак Панчево и услови ЈКП ”Други Октобар”, ЕЈ ”Водовод” Вршац и приложени су докази о трошкову издавања.	
<b>Поука о правном средству</b>	На ове услове може се поднети приговор градском већу Града Вршца у року од три дана од пријема истих.	
<b>Локацијске услове доставити</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Подносиоцу захтева, путем пуномоћника;</li> <li>2. ЈКП ”Други Октобар”, ЕЈ ”Водовод” Вршац;</li> <li>3. ЕПС Дистрибуцији, Огранак Панчево;</li> <li>4. Архиви.</li> </ol>	
Обрадио: дипл.инж.арх. Дамир Средић		<b>руководилац одељења</b> дипл.грађ.инж.Зорица Поповић