


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

Поступајући по захтеву [REDACTED], путем пуномоћника Николе Ивковић из Новог Београда, Бул.Зорана Ђинђића бр.49/2, 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 стамбеног објекта – објекат 1 са базеном, спратности П+1+Пк, стамбеног објекта – објекат 2 са два стана, спратности П+1+Пк и ограде - објекат 3, категорије А, класификациони број 111011 и 112111, на кат.парц.бр. 1520 КО Велико Средиште, у Малом Средишту, Ул.Грожђенбалска бр.48.

Број предмета	ROP-VRS-13882-LOC-1/2023, заводни број: 353-89/2023-IV-03	
Датум подношења захтева	12.05.2023.године	
Датум издавања локацијских услова	05.06.2023.године	
Лице на чије име ће гласити локацијски	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице	<input type="checkbox"/> Правно лице
	Име и презиме / назив лица	[REDACTED]

услови	Адреса	
	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
Подаци о подносиоцу захтева	Име и презиме / назив лица	Никола Ивковић
	Адреса	Нови Београд, Бул.Зорана Ђинђића бр.49/2
	Документација приложена уз захтев	
1. Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	Бр.техн.док.23-04/ИДР од 12.маја 2023.год. урађено од стране "MAIN ARCHITECTS" D.O.O. Нови Београд <ul style="list-style-type: none"> • Идејно решење (23-04_Graficka dokumentacija_IDR.dwf) • Идејно решење (23-04_1_Projekat arhitecture_IDR-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"/>	20.000.000,00 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"/>	- Геодетски биро "Премер" из Вршца, стрк.инж.геод.Драган Николић
2. Остало	<input checked="" type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> • Доказ о уплати (gradska admin taksa-potpisano.pdf)

		<ul style="list-style-type: none"> Доказ о уплати (Potvrda_20230512000077690073.pdf) Идејно решење (23-04_0_Glavna sveska_IDR-potpisan.pdf) Остала документа (List Nepokretnosti-potpisan.pdf) Пуномоћје (Punomocje-potpisan.pdf) Геодетски снимак постојећег стања (1520 К.О.Велико Srediste КТП-potpisan.pdf)
--	--	--

Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама

Адреса локације	у Малом Средишту, Ул.Грожђенбалска бр.48		
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	- копија плана бр.952-04-115-9836/2023 од 16.05.2023.године издате од стране РГЗ Служба за КН Вршац. - Уверење бр.956-303-12226/2023 од 17.05.2023.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
	1520	КО Велико Средиште	3243,00 м ²

Подаци о постојећим објектима на парцели

Број објеката који се налазе на парцели/ парцелама	2
Постојећи објекти се	<input type="checkbox"/> задржавају <input checked="" 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	<p>Објекат 1 је Главна кућа са базеном док је Објекат 2 Гостињска кућа. Оба стамбена објекта су пројектована као слободностојећи објекти. Базен се налази уз Главну кућу и са њом чини целину. Зидана ограда налази се на граници парцеле ка приступном путу.</p> <p>Постојећи терен је у паду у правцу исток-запад, од приступног пута ка потоку. Разлика у надморској висини је око 12.30м, са највишом котом терена око 231.80мнв и најнижом котом терена око 219.51мнв.</p> <p>Главна кућа је пројектована спратности По+П+Пк, са косим кровом, док је Гостињска кућа пројектована као приземан, са равним кровом.</p>		
Врста радова	Нова градња		
Намена објекта	становање		
БРГП (за зграде) / Дужина (за инфраструктуру	<p>675,63 м²</p> <p>Објекат 1: 42,56 м²</p> <p>Објекат 2: 255,00 м²</p> <p>Објекат 3:/</p>		
Доминантна категорија објекта	А		
Класификација дела	Категорија објекта или дела објекта	Учешће у укупној површини	Класификациона ознака
	А	<p>100%</p> <p>Објекат 1: 61,00%</p> <p>Објекат 2: 37,80%</p> <p>Објекат 3: 1,20%</p>	<p>111011</p> <p>112111</p>
Правила уређења и грађења			
Плански основ	<p>Просторни план Општине Вршац Просторни план Општине Вршац ("Сл.лист општине Вршац" бр.16/2015 и бр.1/2016) и ("Сл.лист Града Вршца" бр.16/2020).</p> <p>ЦЕЛИНА ОДНОСНО ЗОНА: насеље Мало Средиште.</p>		

Парцела бр. 1520 КО Велико Средиште се налази у атару насељеног места Велико Средиште, потес „Бело брдо“. У шематском приказу насеља у Просторном плану, налази се у обухвату грађевинског реона насеља Мало Средиште.

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

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА: Мешовито становање

4. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА: Регулациона и грађевинска линија дефинисани су у графичком делу шематских приказа насеља. Објекти на парцели могу бити постављени као слободностојећи, двојни и у прекинутом и непрекинутом низу. Организацију парцеле и тип објеката прилагодити постојећем типу објеката у изграђеним деловима насеља.

5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА МАЛО СРЕДИШТЕ:

5.1. ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ У НАСЕЉУ

Приликом формирања нових парцела у насељеним местима, основни услов је да нова парцела мора имати приступ на пут или другу јавну површину намењену за саобраћај. Ширина приступа новоформиране парцеле јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,5m, а за индустријске и сервисно-радне објекте од 3,5m. Објекти у радним зонама морају обезбедити противпожарни пут око објеката, који не може бити ужи од 3,5m за једносмерну комуникацију, односно 6,0m за двосмерно кретање возила.

Минимална дозвољена површина нових парцела је 4,0ара. За постојеће парцеле површине мање од 4,0ара дозвољена је изградња у складу са параметрима овог плана.

За слободно стојеће објекте на парцели, на страни на којој има отвора, минимална дозвољена удаљеност од границе парцеле је 3,0 м. Када нема отвора или постоји парапет висине 1,80 м минимална удаљеност од међе је 1,0м осим уз сагласност суседа. За постојеће парцеле мање од правила дефинисаних овим планом, дозвољена је изградња у складу са параметрима.

За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе парцеле мање од утврђених вредности не могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија.

За паркирање возила за сопствене потребе власници обезбеђују простор на сопственој парцели изван површине јавног пута.

5.2. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАДЊЕ ЗА МЕШОВИТО СТАНОВАЊЕ

Као компатибилне намене и садржаји претежно планираној намени становање у грађевинском подручју насеља планиране су све сем индустрије.

Регулациона и грађевинска линија дефинисани су графичком делу шематских приказа. Објекти на парцели могу бити постављени као слободностојећи, двојни и у прекинутом и непрекинутом низу.

Организацију парцеле и тип објеката прилагодити постојећем типу објеката у изграђеним деловима насеља.

Минимално међусобно растојање стамбеног и економских (сточне стаје, испусти за стоку, ђубришта и др .) објеката износи 15,0m, односно удаљење ђубришта и пољских клозета износи 20,0-25,0 m.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели, већ се воде слободним падом према риголама, односно према улици.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних стамбених објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели. Колски приступ парцели и објекту обезбеђује се приступним путем, ћупријом (мостићем) или на други начин, зависно од карактеристика улице.

Грађевинске парцеле могу се оградавати зиданом или транспарентном оградом до висине од 2,0m (рачунајући од коте тротоара). Зидане и друге врсте ограда постављају се на међну или регулациону линију, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се оградајује . Зидана непрозирна ограда између парцела, подиже се до висине од 2,0m, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Суседне грађевинске парцеле могу се оградавати живом зеленом оградом, која се сади у осовини грађевинске парцеле. Врата и капија на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

5.3. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАДЊЕ ЗА ПРИВРЕДНЕ ОБЈЕКТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ НАСЕЉА

Отварање малих и средњих предузећа има значаја нарочито у функцији отварања нових радних места и оживљавања привредне активности у насељу. У склопу насеља могу се градити и развијати они капацитети чија технологија рада нема негативних утицаја на животну средину, заштићена природна и непокретна културна добра, који нису у колизији са планираном преовлађујућом наменом зоне и парцеле на којој се гради, уз услов да просторне могућности парцеле (индекс изграђености, индекс заузетости, приступ јавној саобраћајници и сл.) то дозвољавају. Будућу просторну структуру привредних капацитета чиниће појединачни радни комплекси на засебним парцелама у оквиру насеља са другом превлађујућом наменом или појединачни капацитети рада у склопу парцела са другом преовлађујућом наменом.

Изградња и функционисање привредних капацитета мора се одвијати уз строго поштовање мера заштите животне средине, природних и непокретних културних добара утврђених законом и овим Планом.

Капацитете са специфичним захтевима (потенцијални загађивачи) градити на локацијама које обезбеђују услове за минимизовање негативних утицаја ових активности на животну средину.

5.4. ПОСЕБНА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ НАСЕЉА

Преглед и приказ постојећег стања

<p>Планирано је проширење грађевинског подручја тако да се обухвате изграђене зоне и уз саобраћајницу на истоку. Граница планираног грађевинског подручја је уједно и граница овог Шемаског приказа уређења, а приказана је и дефинисана у графичком делу. Планирано је описано проширење грађевинског подручја, уз очување постојеће регулације. Планиран је наставак комуналног опремања.</p> <p>Село је сврстано у потенцијалну и планирану сеоску туристичку зону у групи Б , уз туристичке понуде у оквиру сеоског и излетничког туризма (Мушки манастир, вино, здрава храна и слично) .</p> <p>МЕШОВИТО СТАНОВАЊЕ: За насеље су предвиђена флексибилна правила градње - дозвољена висина до П+2+Пк и дозвољена заузетост грађевинске парцеле до 60%. Нема других посебних правила за изградњу објеката на површинама претежне намене мешовито становање.</p> <p>ПРИВРЕДА Дозвољена висина пословних, привредних и производних објеката је 12,0m или до П+2+Пк, а дозвољена заузетост грађевинске парцеле до 70%. Нема других посебних правила за изградњу привредних објеката.</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.-222604-23 и Уговор бр.8Ц.1.1.0.-Д.07.15.- 222604-УГП од 02.06.2023. године</p>
<p>Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода</p>	<p>ЈКП "Други октобар" Вршац, ЕЈ "Водовод" заводни број: 24/2021, бр:24/15 од 02.06.2023.године.</p>
<p>Услови у погледу пројектовања и прикључења на телекомуникациону мрежу</p>	<p>Телеком Србија АД, Београд , Таковска бр.2, ПЈ Телеком Панчево дел.бр. Д209/220287/2-2023 од 23.05.2023.године</p>
<p>О локацијским условима</p>	
<p>Саставни део локацијских услова</p>	<p>Идејно решење, бр.техн.док. 23-04/ИДР од 12.маја 2023.год. урађено од стране "MAIN ARCHITECTS“ D.O.O. Нови Београд</p>
	<p>Пројектант</p> <p>Пројектант: "MAIN ARCHITECTS“ D.O.O. Нови Београд, Бул.Зорана Ђинђића бр.49/2</p> <p>Главни пројектант: Никола Ивковић, маст.инж.арх. бр.лиценце 300 Ј476 12</p>

	Број техничке документације	Бр.техн.док. 23-04/ИДР од 12.маја 2023.год
	Ситуациони план	- Идејно решење (23-04_Graficka dokumentacija_IDR.dwf) - Идејно решење (23-04_1_Projekat arhitekture_IDR-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 Одељењу за катастар водова Панчево 3. РГЗ СКН Вршац 4. ЕД Панчеву 5. ЈКП „Други октобар“ ПЈ „Водовод“ Вршац 6. Телеком Србија АД, ПЈ Панчево 	
Обрадио: дипл.инж.арх. Моника Леган		Руководилац одељења дипл.грађ.инж.Зорица Поповић