

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

Поступајући по захтеву ДОО за Грађевинарство трговину и услуге „ГРАДЊА ВЛАЈКИНОВИЋ“ Вршац, ул.Патријарха Рајачића 19 Вршац, МБ 21110353, кога заступа директор Мирела Влајкиновић, поднетом путем пуномоћника Драгана Добросављевића из Вршца, Сремска 69а, за издавање локацијских услова на основу усаглашеног захтева 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, 52/2021 и 62/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, бр. 96/2023), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 87/2023), 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

Изградњу стамбено-пословне зграде, спратности П+1+Пк бруто развијене грађевинске површине 368,63m², категорије Б, класификациони број 112221 и 122011, на катастарској парцели бр. 1094 КО Вршац површине 199 m² у улици Јаворској бр.4, Блок бр. 89 (Зона 17)- Намењен је мешовитом становању

Број предмета	ROP-VRS-10389-LOCH-2/2025, заводни број: 351-243/2025-IV-03	
Датум подношења захтева	12.05.2025. године	
Датум издавања локацијских услова	26.05.2025. године	
Лице на чије име ће гласити локацијски услови	☐ Физичко лице ☒ Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	ДОО за Грађевинарство трговину и услуге „ГРАДЊА ВЛАЈКИНОВИЋ“ МБ 21110353
	Адреса	Патријарха Рајачића 19, Вршац
Подаци о подносиоцу захтева	☒ Физичко лице ☐ Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Драган Добросављевић
	Адреса	Вршац, Сремска 69а
Документација приложена уз захтев		
1. Идејно решење	☒	Идејно решење број тех. док. 9/25-ИДР од маја 2025. године, урађено од стране БИРО ДЗ

		ПРОЈЕКТ ВРШАЦ, Сремска 69a Идејно решење (IDR ARHITEKTURA 6.pdf) Идејно решење (Glavna sveska IDR maj 2025.pdf) Идејно решење (Vlajkinovic IDR.dwfx)	
2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију	☒	1.040,00 динара	
3. Градска административна такса	☒	10.000,00 динара	
4. Републичка административна такса	☒	3.920,00 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	☒	КТП урађен од стране „ГЕО ДРОН“ ДОО, новембра 2024. године (Геодетски снимак постојећег стања (1094 Vlajkinovic-skeniran-elektronski potpisan.zip)	
2. Остало	☒	Пуномоћје (PUNOMOC.pdf)	
Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама			
Адреса локације	У Вршцу, улица Јаворска број 4		
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за КН	- Копија плана бр. 952-04-115-2606/2025 од 14.02.2025.године издате од стране РГЗ Служба за КН Вршац. - извод из катастра подземних инсталација бр. 956-303-3147/2025 од 14.02.2025. издате од стране Сектора за КН - Одељење за катастар водова Панчево		
Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле	Број КП	Катастарска општина	Површина
	1094	КО Вршац	199,00 м ²
Подаци о постојећим објектима на парцели			
Број објекта који се налазе на парцели/ парцелама	4 и то: породична стамбена зграда, означене бр.1 у површини од 71,00м2, помоћна зграда, означена бр.2 у површини од 20,00м2, помоћна зграда, означена бр.3 у површини		

	од 6,00м2 и помоћна зграда, означена бр.4 у површини од 12,00м2. Спратност свих објеката П+0.		
Постојећи објекти се	☐ задржавају ☒ уклањају ☐ део се задржава, део се уклања		
БРГП која се задржава	/		
Подаци о планираном објекту / објектима / радовима			
Опис идејног решења	Стамбено-пословна зграда спратности П+1+Пк, БРГП= 368,63м2м2, категорије Б, класификациони број 112221 и 122011, са 4 стана, 1 локалом и 2 гаражом.		
Апсолутне висинске коте	Кота венца: 140,65 Кота слемена: 143.67		
Висина објекта	Венац: 8.50m, Слеме: 11.52m		
Врста радова	нова градња		
Намена објекта	Стамбено пословни објекат		
БРГП (за зграде) / Дужина (за инфраструктуру)	368,63м2		
Доминантна категорија објеката	Б		
Класификација дела	Категорија објекта или дела објекта	Учешће у укупној површини	Класификациона ознака
	Б	91%	112221
		9%	12011
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 и 17/2015 и „Службени лист Града Вршца“, бр.10/2019, 11/2019, 14/2019 и 1/2020). Зона 17, Блок бр.89 - намењен мешовитом становању.		

Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА: У циљу обезбеђивања реализације планских циљева потребно је одредити урбанистичке критеријуме и услове за изградњу и реконструкцију свих планираних садржаја: – 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). ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ МЕШОВИТЕ СТАМБЕНЕ ИЗГРАДЊЕ У оквиру зоне мешовитог становања дозвољена је изградња објеката вишепородичног и породичног становања. У оквиру ове зоне 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 ремети становање. Зона мешовите стамбене изградње обухвата постојеће блокове стамбене изградње: 21, 23, 24, 25, 26, 54, 124, 125, 126, 118, 120, 122, 89, 99, 100, 118, 120, 122, 65, 69, 70, 49, 53, 85, 86, 67, 68, 27, 51, 35, 50, 48, 117 и делови блока 87,88,64,66,71,63,62 у којима су присутна оба типа становања и планиране блокове: 42 и 140 и делови 41, 43 и 138. Постојећи блокови становања који су настали до 1940. и до данас сачували своју оригиналну морфологију, код планирања нових објеката било ког типа: - сачувати постојеће облике и димензије урбаних структура-блокова; - очувати затечену матрицу:улица, тргова и паркова; - очувати постојеће регулацио-грађевинске линије и ивичну блоковску изградњу- (изградња објеката у низу код наслеђеног типа грађења надовезивањем на постојеће објекте који се задржавају), а унутар блокова формирање унутрашњих дворишта. У случају промене вертикалне регулације тежити висинској уједначености уличног фронта и очувању пропорцијских односа. У постојећим блоковима који не подлежу заштити урбаних структура и планираним блоковима, код планирања нових објеката: 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) - изградњом слободностојећих објеката са повећаном спратношћу, али мањом густоћом изградње и већим слободним просторима око објеката
--	--

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

У новим блоковима планираним за мешовиту стамбену изградњу при планирању објеката детаљном урбанистичком разрадом дефинисати врсту и намену објеката, као и спратност и регулационе и грађевинске линије.

ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

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.

У постојећим блоковима који не подлежу мерама очувања постојеће регулације и новим блоковима главни објекат може да се гради као слободностојећи, двојни, 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 m².

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 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 слободностојећи стамбени или стамбено-пословни објекат минимална ширина парцеле је 12,0 m, минимална површина парцеле је 300,0 m²,

— за двојни стамбени или стамбено-пословни објекат минимална ширина парцеле је 10,0 m (2 x 5,0 m), минимална површина парцеле је 500,0 m² (2 x 275,0 m²),

— за стамбени или стамбено-пословни објекат у низу минимална ширина парцеле

је 5,0 m, минимална површина парцеле је 150,0 m².

Услови за исправку граница грађевинских парцела могу се издати у складу са условима из овог Плана.

На постојећим грађевинским парцелама чија је површина мања од најмање површине утврђене условима, и чија је ширина мања од најмање ширине утврђене условима може се утврдити изградња породичног стамбеног објекта спратности П+1 и мах. степена заузетости 85%.

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА 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.

Удаљеност новог породичног објекта од других објекта на парцели, било које врсте изградње или нестамбеног објекта, може бити мин. 4,00 m. 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 m (растојање основног габарита без испада).

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

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 m.

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 m и то на делу објекта вишем од 2,5 m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,2 m 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 m по целој ширини објекта са висином изнад 2,5 m,

— платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0 m од спољне ивице тротоара на висину изнад 2,5 m,

— конзолне рекламе мање од 1,2 m на висини изнад 2,5 m.

Грађевински елементи као еркери, докати, 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 m, 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 m, 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 m, 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 кота 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/ 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 (цреп).

Висина назитка 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.

Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу.

6.1.3.3. ЗОНА МЕШОВИТЕ СТАМБЕНЕ ИЗГРАДЊЕ – ЗОНА 17, БЛОК БР. 89

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 породични објекат може да се гради као слободностојећи, двојни, објекат у непрекинутом или у прекинутом низу, или као атријумски објекат. Дозвољени индекс (степен) изграђености и индекс (степен) искоришћености <table><tr><th>Урбанистички показатељи</th><th>Зона ретких насеља и малих густина</th><th>Градска стамбена и општа зона веће густине</th></tr><tr><td>Густина насељеност</td><td>до 100 ст/ха</td><td>преко 150 ст/ха</td></tr><tr><td>Индекс искоришћености</td><td>мах 1,2</td><td>мах 3,6</td></tr><tr><td>Степен изграђености</td><td>мах 40%</td><td>мах 60%</td></tr><tr><td>% зеленила</td><td>мин 30%</td><td>- мин 10% за компактне блокове - мин 20% за отворене и полуотворене блокове</td></tr></table> Дозвољена спратност и висина објеката Спратност породичног објекта уз улицу у унутрашњост блока максимално П+1+Пк.	Урбанистички показатељи	Зона ретких насеља и малих густина	Градска стамбена и општа зона веће густине	Густина насељеност	до 100 ст/ха	преко 150 ст/ха	Индекс искоришћености	мах 1,2	мах 3,6	Степен изграђености	мах 40%	мах 60%	% зеленила	мин 30%	- мин 10% за компактне блокове - мин 20% за отворене и полуотворене блокове
Урбанистички показатељи	Зона ретких насеља и малих густина	Градска стамбена и општа зона веће густине														
Густина насељеност	до 100 ст/ха	преко 150 ст/ха														
Индекс искоришћености	мах 1,2	мах 3,6														
Степен изграђености	мах 40%	мах 60%														
% зеленила	мин 30%	- мин 10% за компактне блокове - мин 20% за отворене и полуотворене блокове														
Подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења	За постојеће објекте је издато Решења о одобрењу извођења припремних радова број ROP-VRS-37734-PWI-1/2024, заводни број 351-559/2024-IV-03, од 21.11.2024. године.															
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.-71823-25 од 25.02.2025.године.															
Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода	ЈКП „2. Октобар“ Вршац, Стевана Немање 26, Технички услови Заводни број:06/2024, број: 06/15 20.02.2025.															
Услови у погледу прикључења на јавну саобраћајницу	Одељење за инвестиције и капитална улагања Број: ROP-VRS-10389-LOCH-2-HPAP-3/2025, Заводни број : 353-247/2025-IV-03 од 19. мај. 2025.године															
Услови у погледу пројектовања и прикључења на гасну мрежу	ЈКП „Други октобар“ ВРШАЦ, Стевана Немање број 26,															

		Технички услови дистрибутера гаса, број: 06-7-5/2025-2 од 25.02.2025.	
Услови у погледу пројектовања и прикључења на телекомуникациону мрежу		Дирекција за технику сектор за мрежне операције ТЕЛЕКОМ СРБИЈА ИЈ Панчево, деловодни број: Д209/498088/2-2024, од 08.11.2024.	
Информација о мерама заштите животне средине Плана управљања отпадом од грађења и рушења		Одељење за комуналне и стамбене послове и послове заштите животне средине Града Вршца бр.48/2025-IV-04 од 20.02.2025.године	
О локацијским условима			
Саставни део локацијских услова	Идејно решење		
	Пројектант	Идејно решење урађено од стране БИРО ДЗ ПРОЈЕКТ ВРШАЦ, Сремска 69а, одговорни пројектант Драган Добросављевић, дипл.инж.ар., бр.лиценце 300 6723 04	
	Број техничке документације	број тех. док. 9/25-ИДР од маја 2025. године	
	Ситуациони план	• ИДР, Главна свеска	
Рок важења локацијских услова	ДВЕ ГОДИНЕ		
Напомена 1	I Одговорни пројектант дужан је да пројекат за грађевинску дозволу и пројекат за извођење уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима. II Инвеститор је дужан да , уз захтев за издавање грађевинске дозволе, поднесе Пројекат за грађевинску дозволу са техничком контролом урађен у складу са чланом 118а. и 129. Закона, доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у складу са чланом 135. овог Закона.		
Напомена 2	У складу са мишљењем Одељења за комуналне и стамбене послове и послове заштите животне средине а у вези са Чланом 6 Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења ("Сл. гласник РС", бр. 93/2023 и 94/2023 - испр.), инвеститор је у обавези да уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи достави • Решење о сагласности на План управљања отпадом као и • План управљања опадом, и исте приложи у ЦЕОП електронски потписане.		
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	1. Подносиоцу захтева 2. ЕД Панчево 3. ЈКП „Други октобар“ Вршац, Гасовод и Водовод 4. Одељењу за инвестиције и капитална улагања ГУ Вршац 5. Одељењу за комуналне и стамбене послове и послове заштите животне средине 6. Архива		

Обрадио/ла: дипл.инж.арх. Јелена Вулановић Руководилац одељења	дипл.грађ.инж.Зорица Поповић
--	------------------------------