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

Поступајући по захтеву Петер Пап пред. СЗМР "Папп" Скореновац (МБ:50765890), ул.Маршала Тита бр.150, поднетом путем пуномоћника Драгана Добросављевића из Вршца, ул.Сремска бр.69а, 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 постпку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Службени грасник РС“, бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017), чл.17 Одлуке о организације Градске управе ("Службени лист града Вршца" бр.20/2016) и Овлашћења начелника Градске управе Вршац број 031-4/2017-VI од 01.01.2017. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За реконструкцију стана бр.1 у пословни простор - локал за продају меса, спратности По+П+0, категорије Б, класификациони број 123001, на кат.парц.бр.4454 КО Вршац, у Вршцу, ул. Гаврила Принципа бр.38.

Број предмета	ROP-VRS-5359-LOC-1/2020, заводни број: 353-38/2020-IV-03	
Датум подношења захтева	02.03.2020.године	
Датум издавања локацијских услова	10.03.2020.године	
Лице на чије име ће гласити локацијски услови	☐ Физичко лице	☒ Правно лице
	Име и презиме / назив лица	Петер Пап пред. СЗМР "Папп" Скореновац
	Адреса	Скореновац, ул.Маршала Тита бр.150
Подаци о подносиоцу захтева	☒ Физичко лице	☐ Правно лице
	Име и презиме / назив лица	Драган Добросављевић
	Адреса	Вршац, ул. Сремска бр.69а

Документација приложена уз захтев		
1. Идејно решење	☒	Бр.техн.док.19/20-ИДР од фебруара 2020.године, урађено од стране "Д3пројект" Вршац - Идејно решење (Pap IDR.dwfx) - Идејно решење (PAP IDR.pdf)
2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију	☒	1000,00 динара

3. Градска административна такса	☒	3.000,00 динара
4. Републичка административна такса	☒	320,00 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	☐	
2. Остало	☒	- Доказ о уплати накнаде за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова (uplate pap.pdf) - Доказ о уплати административне таксе за израду локацијских услова (uplate pap.pdf) - Остала документа захтева за издавање локацијских услова (uplate pap.pdf) - Пуномоћје (punomoc pap.pdf)

Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама			
Адреса локације	у Вршцу, ул.Гаврила Принципа бр.38		
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	- копија плана бр.952-04-115-3109/2020 од 02.03.2020.године		
Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела	Број КП	Катастарска општина	Површина
	4454	КО Вршац	315,00 м^2
Подаци о постојећим објектима на парцели			
Број објеката који се налазе на парцели/парцелама	1 објекат		
Постојећи објекти се	☒задржавају ☐ уклањају ☐ део се задржава, део се уклања		
БРГП која се руши/уклања			
БРГП која се задржава	261 м^2		

Подаци о планираном објекту / објектима / радовима			
Опис идејног решења	реконструкција стана бр.1 у пословни простор-локал за продају меса уписаног у ЛН бр. 226 КО Вршац.		
Врста радова	реконструкција		
Намена објекта	пословни		
БРГП (за зграде) / Дужина (за инфраструктуру	94,00 m^2		
Доминантна категорија објеката	Б		
Класификација дела	Категорија објекта или дела објекта	Учешће у укупној површини	Класификациона ознака
	Б	100%	123001

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, 17/2015, 10/2019 и 11/2019)
Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа	**ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:** **6. 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 галсник 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 ОБЈЕКАТА У ЗОНИ МЕШОВИТЕ СТАМБЕНЕ ИЗГРАДЊЕ** **Врста и намена објеката** 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 м2. 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 главног објекта део приземља или цела приземна етажа може да се намени за пословни простор који својом делатношћу неће угрозити примарну функцију - становање. У оквиру стамбеног и стамбено-пословног објекта породичног становања може се дозволити изградња максимално 4 стамбене јединице. **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 м и то на делу објекта вишем од 2,5 м. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,2 м 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 м по целој ширини објекта са висином изнад 2,5 м, − платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0 м од спољне ивице тротоара на висину изнад 2,5 м, − конзолне рекламе мање од 1,2 м на висини изнад 2,5 м. Грађевински елементи као еркери, доксати, 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 м, 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 м, 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 м, 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, односно 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 (црeп). Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле. **Услови за обнову и реконструкцију објеката** Обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима: - замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих овим Планом, − реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом, − ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта, − адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом. Реконструкција постојећих вишепородичних објеката са равним кровом се може вршити надоградњом објекта до макс. дозвољене спратности прописане овим Планом. У случају када постојећа спратност премашује макс. дозвољену спратност прописану овим Планом могућа је израда косе кровне конструкције са могућношћу коришћења таванског простора у сврхе становања (станови, атељеи, помоћне просторије), а на основу Идејног пројекта уз обавезну израду Урбанистичког пројекта. **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. Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже, дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама које на парцелама породичног становања треба лоцирати минимално 3,0 м од објеката и границе парцеле. **6.1.3.4. Зона мешовите стамбене изградње – Зона 18** (Делови блокова бр. **53**, 64 и 66, и блокови бр. 49, 65, 69 и 70) **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 објекат у непрекинутом или у прекинутом низу, или као атријумски објекат. **Услови за образовање грађевинске парцеле** За изградњу породичног објекта, у зависности од врсте, услови за образовање грађевинске парцеле су следећи:

− за објекат у непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 5,0 м, минимална површина парцеле је 150,0 м2,
− за објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 6,0 м, минимална површина парцеле је 200,0 м2.

Дозвољени индекс (степен) изграђености и индекс (степен) искоришћености

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

Дозвољена спратност и висина објеката

Спратност породичног објекта је максимално П+1+Пк (П+2) (приземље + две етаже).

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.-75456-20 од 06.03.2020. године.
Услови у погледу пројектовања и прикључења на гасну мрежу	постојећи
Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода	постојећи
Услови у погледу пројектовања и прикључења на телекомуникациону мрежу	постојећи
Услови у погледу санитарног надзора	АПВ Покрајински секретаријат за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одсек за санитарну инспекцију Панчево, бр.138-53-00247-2/2020-11 од 09.03.2020.године.

О локацијским условима

Саставни део локацијских услова	Идејно решење, Бр.техн.док.19/20-ИДР од фебруара 2020.године, урађено од стране "Д3пројект" Вршац	
	Пројектант	Пројектант: "Д3пројект" Вршац, ул.Сремска бр.69а; Главни пројектант: Драган Добросављевић, дипл.инж.арх. бр.лиценце 300 6723 04
	Број техничке документације	19/20-ИДР од фебруара 2020.године
	Ситуациони план	- Идејно решење (AS IDR Pr+Pk.dwfx)

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	1. Подносиоцу захтева 2. РГЗ СКН Вршац 3. ЕД Панчево 4. ПСЗ, Одсек за санитарну инспекцију Панчево

Обрадио: дипл.инж.арх. Моника Леган	**Начелник одељења** дипл.грађ.инж.Зорица Поповић