

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

Поступајући по усаглашеном 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, спратности П+Пк, бруто развијене грађевинске површине 225,56м², категорије А, класификациони број 111 011, у зони породичног становања бр.2 у блоку бр.30 у Улици Скадарској бр.10 у Вршцу на кат.парц.бр. 7078 површине 304м² и 7079 површине 291м² КО Вршац.

Број предмета	ROP-VRS-21737-LOCH-2/2021, заводни број: 353-156/2021-IV-03	
Датум подношења захтева	05.08.2021. године	
Датум издавања локацијских услова	26.08.2021. 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	[REDACTED]
	<input type="checkbox"/> Физичко лице <input checked="" type="checkbox"/> Правно лице	

Подаци о подносиоцу захтева	Име и презиме / назив лица	Драган Дамњановић предузетник, Биро за инжењеринг Инград Младеновац		
	Адреса	Младеновац, Улица Краља Александра Обрановића бр.111		
Документација приложена уз захтев				
1. Идејно решење	×	бр. 0907/21-ИДР од 30.07.2021. 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	×	2270,00 РСД, погрешно уплаћена. Према ставу 6 члана 8 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019), ако подносилац захтева у року од 30 дана од дана његовог објављивања акта из ст. 1. и 2. овог члана, на интернет страници надлежног органа, поднесе усаглашени захтев и отклони све утврђене недостатке, не доставља документацију поднету уз захтев који је одбачен, ниги поново плаћа административну таксу за подношење захтева и накнаду наведену у члану 6. став 2. тачка 2) овог правилника, односно доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију.		
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	×	Од 20.05.2021. године израђен од стране ГЂ „Геоас Инжењеринг“ Алибунар		
2. Остало	×	пуномоћ за поступке у спровођењу обједињене процедуре електронским путем.		
Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама				
Адреса локације	Вршац, Улица Скардарска бр.10			
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	извод из катастра водова и копија плана парцеле			
Број катастарске парцеле, односно катастарских	Број КП	Катастарска општина	Површина	
	7078	КО Вршац	304 м2	

парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела	7079		291 м2
Подаци о постојећим објектима на парцели			
Број објеката који се налазе на парцели/парцелама	2		
Постојећи објекти се	<input type="checkbox"/> задржавају <input type="checkbox"/> уклањају <input checked="" type="checkbox"/> део се задржава, део се уклања		
БРГП која се руши/уклања	18 м2		
БРГП која се задржава	90 м2		
Подаци о планираном објекту / објектима / радовима			
Опис идејног решења	породични стамбени објекат		
Врста радова	изградња		
Намена објекта	Становање		
БРГП (за зграде) / Дужина (за инфраструктуру)	225,56м2		
Доминантна категорија објекта	А		
Класификација дела	Категорија објекта или дела објекта	Учешће у укупној површини	Класификациона ознака
	А	100%	111 011
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)		
Подаци о правилима уређења и грађења за	ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ ПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ИЗГРАДЊЕ		

зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа

Врста и намена објеката

На грађевинској парцели намењеној породичном становању могу се градити: главни објекат, други објекат и помоћни објекат.

Други објекат се може градити уколико величина и положај парцеле то омогућавају.

Намена главног објекта: породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат, пословно-стамбени објекат који не угрожава становање.

Врста главног објекта: слободностојећи, у непрекинутом низу, у прекинутом низу и полуатријумски.

Врста другог објекта: пословни објекат, стамбени објекат, летња кухиња, гаража и оставе веће од 20 m².

Врста помоћних објеката: остава мање од 20 m², ограде, бунари и септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу).

Просторије (оставе за огрев, гаража, летња кухиња) могу се планирати и у саставу основног објекта или другог објекта на парцели.

На грађевинској парцели у зонама породичне градње мањих густина у изузетним случајевима може се дозволити градња два стамбена објекта, под условима да су испуњени урбанистички критеријуми који су утврђени по зонама:

– заузетост грађевинске парцеле стамбеним, пословним и помоћним објектима може бити до 40%,

– растојање између два суседна стамбена објекта на истој грађевинској парцели износи мин. 4,0 m за приземне и 4,5 m за спратне објекте,

– стамбене објекте поставити тако да у случају поделе парцеле на две нове парцеле свака од њих има обезбеђен директан или индиректан приступ на јавни пут,

– породични стамбени објекат може да има максимално до четири стамбене јединице,

– у зони намењеној породичном становању где постоје просторни и технички услови, а пре свега у зони резиденцијалног становања, могу се градити базени, вењаци, перголе итд., према осунчаним просторима, истакнутим природним садржајима, видиковцима (те површине уколико нису застакљене не улазе у састав дозвољене површине објекта).

У зони породичне стамбене изградње није дозвољена изградња економских објеката: сточних стаја, испуста за стоку, ђубришних јама - ђубришта, пољских клозета, пушница, сушница, кошџа, амбара, надстрешница за машине и возила, складишта хране и објеката намењених исхрани стоке.

Дозвољена спратност и висина објекта

Спратност главног објекта породичног становања:

1. од П (приземље) до максимално П+2+Пк или П+1+М (приземље + две етажe + поткровље или приземље + једна етажa + мансарда),

2. од П (приземље) до максимално П+1+Пк или П+М (приземље + једна етажa + поткровље или приземље + мансарда).

Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етажe ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Висина главног породичног објекта је максимално 9,0 м од коте заштитног тротоара објекта до венца, односно од коте заштитног тротоара објекта до слемена максимално 12,0 м.

Параметри минималне и максималне спратности:

Ширина регулације	Спратност
до 15 м	макс. П+2

од 15 – 20 м	макс. П+3
преко 20 м	макс. П+4

Помоћни објекти на парцели (остава, летња кухиња и гаража) максималне спратности П (приземље) а максималне висине до 3,0 m од коте заштитног тротоара објекта до венца. Висина других и помоћних објеката на парцели не може да прелази висину главног објекта.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру зоне породичног становања мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин 2,5 m

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг место тј. простор за паркирање возила по правилу један стан једно паркинг место.

Заштита суседних објеката

Изградња објеката у прекинутом низу може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

У зони породичног становања у прекинутом низу (традиционални облик) обезбедити услове приватности на парцели:

- пројектовати лође, а не балконе,

- оријентисати отворе према сопственој парцели,

- ограда између парцела мин. висине 2,0 m, од непровидног материјала.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m односно регулациону линију више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 3,0 m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,2 m онда се она поставља на грађевинску односно регулациону 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 с висином изнад 3,0 m

– платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0 m од спољне ивице тротоара на висину изнад 3,0 m

– конзолне рекламе мање од 1,2 m на висини изнад 3,0 m

Грађевински елементи као еркери, дократи, 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 (најмање растојања од 0,5 m) - 0,5 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,

– на делу објекта према бочном дворишту (најмањег растојања од 2,5 m) - 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 m) - 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Изградњом степеница до висине од 0,9 m 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 m до дубине од 2,6 m испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5 m,

– шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0 m

Отварање отвора на просторијама за становање као и атељеима и пословним просторијама на бочним фасадама може се дозволити ако је међусобни размак између објеката (укупно са испадима) једнак или већи од 4,0 m. Ако је међусобни размак од 3,0 m до 4,0 m дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене уз услов да доња кота на коју се поставља отвор буде једнака или више од 1,8 m

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, од фасадне опеке, природног или вештачког камена итд.

Обавезна је израда косог крова. Кровни покривач у зависности од нагиба кровне конструкције.

Висина назитка стамбене поткровне етаже износи највише 2,2 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне висине, а одређује се према конкретном случају. Могућа је изградња мансардног крова са одговарајућим нагибима конструкције. 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. Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже, дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама, које на парцели треба лоцирати минимално 3,0 m од свих објеката и граница парцеле.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% озелењених површина.

Сви објекти морају бити изграђени (реконструисани) у складу са важећим Законом и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима имати у виду специфичност функционалне намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА за појединачну зону:

Зона породичне стамбене изградње – Зона 1 (Блок бр. 90, 91, 92, 96, 97, 98, 101, 102, 103, 105, 107) и Зона 2 (Блок бр. 28, 29, 30, 32, 33, 34, 37 и 38)

Врста и намена објеката

На грађевинској парцели намењеној породичном становању могу се градити:

– намена главног објекта: стамбени, стамбено-пословни објекат, пословно-

стамбени објекат који не угрожава становање;

- врста главног објекта: у прекинутом низу или полуетријумски;
- намена другог објекта: пословни објекат, летња кухиња, гаража и оставе веће од 20 m²;
- врста другог објекта: у складу са условима на појединачној парцели;
- помоћни објекти: остава мање од 20 m², оградe и бунари.

Услови за образовање грађевинске парцеле

Услови за образовање нових грађевинских парцела су следећи:

- за објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 10,0 m, минимална величина парцеле је 200,0 m².

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 max. степена заузетости 85%.

Положај објекта на парцели

Грађевински објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију која се поклапа са регулационом линијом. Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежне позиције већине изграђених објеката. Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

- Основни габарит главног објекта у прекинутом низу од припадајуће границе парцеле је 0,0 m, а од наспротне границе парцеле је 3,0 m (растојање основног габарита без испада), односно 2,5 m (од испада).

Постављање објекта (стамбених, пословних, помоћних), дуж границе са суседом врши се под следећим условима:

- Објекти се постављају на заједничку међу (границу) јер постојеће прилике то захтевају (наслеђено стање парцелације са уским фронтонима парцеле) где је удаљеност од међе 0,00 m.

– При постављању објекта на заједничку међу (границу) не може се објектом, или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе (решење може бити калкански зид, двоводни или четвороводни кров са атиком и лежећим олуком, или једноводни кров са падом у сопствено двориште). На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилације или осветљења растојања минималне висине парапета h=1,80 m, као и фиксни светларници висине парапета h=0,00.

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

Урбанистички показатељи	Опште стамбене зоне средњих густина
Густина насељености	100-150 ст/ha
Индекс искоришћености	2,0
Степен изграђености	max 50%
% Зеленила	мин 30%

Дозвољена спратност и висина објекта

	<p>Спратност главног објекта је од П (приземље) до максимално П+2+Пк (приземље + једна етажа + поткровље) или П+1+М (приземље + две етаже + поткровље или приземље + једна етажа + мансарда).</p> <p>Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Висина главног објекта је максимално 9,0 m од коте заштитног тротоара објекта до венца, односно максимално слеме 12,0 m</p> <p>Спратност пословног објекта уз главни објекат је максимално П+1 (приземље + једна етажа) (дозвољена је изградња подрумске етаже ако постоје услови за то). Висина објекта је максимално 7,50 m од коте заштитног тротоара објекта до венца.</p> <p>Помоћни објекти на парцели (остава, летња кухиња и гаража) максималне спратности П (приземље), а максималне висине до 3,0 m од коте заштитног тротоара објекта до венца.</p> <p>Међусобна удаљеност објеката</p> <p>Други објекат и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m ако пословни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.</p> <p>Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели</p> <p>Изградњом објеката на парцели не сме се нарушити граница парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат.</p> <p>Ограде на регулационој линији граде се као зидане наткривене капије-ајнфорт капије минималне висине 3,0 m комбинаване транспарентне и зидане ограде висине максимално 2 m. Капије на регулационој линији се не могу отворати ван регулационе линије. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле може се ограђивати живом зеленом оградом или зиданом оградом до висине максимално h=2 m. Дозвољено је претрађивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног и пословног/производног дела парцеле) уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.</p>
<p>Посебни услови</p>	<p>Према ставу 2 члана 53а Закона о планирању и изградњи, изузетно од става 1 овог члана, локацијски услови се могу издати и за више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела у складу са овим законом.</p>
<p>Подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења</p>	<p>помоћна зграда бр.2 од 18m2 на парцели 7078 предвиђена је за уклањање.</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>услови ЕПС Дистрибуције, Отгранак Панчево, бр. 8Ц.1.1.0.- Д.07.15.-162889-21 од 19.08.2021. године.</p>
<p>Услови у погледу пројектовања и прикључења на телекомуникациону мрежу</p>	
<p>Услови у погледу пројектовања и</p>	<p>Технички услови ЈКП „2. Октобар“ ЕЈ „Гасовод“ Вршац, бр.06-11-16/2021-2 од 17.08.2021. године.</p>

прикључења на гасну мрежу		
Услови у погледу пројектовања и прикључења на даљинско грејање		
Услови у погледу пројектовања ради заштите зеленила		
Услови у погледу пројектовања и прикључења на путну инфраструктуру		
Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвојења отпадних вода		Технички услови ЈКП „2. Октобар“ ЕЈ „Водовод“ Вршац, бр.51/15 од 26.08.2021. године.
Услови у погледу пројектовања и прикључења на мрежу електронских комуникација		
Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија		
Услови за прикључење и пројектовање у погледу водних услова		
Услови за прикључење и пројектовање у погледу заштите културних добара		
Услови за прикључење и пројектовање у погледу одбране		
Услови за прикључење и пројектовање у погледу изградње у зони пута вишег реда		
Услови за прикључење и пројектовање у погледу изградње у зони енергетских објеката		
О локацијским условима		
Саставни део локацијских услова	Идејно решење	
	Пројектант	Драган Дамњановић предузетник, Биро за инжењеринг Инград Младеновац, Улица Краља Александра Обрановића бр.111
	Број техничке документације	0907/21-ИДР
	Ситуациони план	

Рок важења локацијских услова	2 године	
Напомене	<p>У поступку обједињене процедуре, прибављени су извод из катастра водова, копија плана парцеле, услови ЕПС Дистрибуције, Огранак Панчево, услови ЈКП „2. Октобар“ ЕЈ „Водовод“ и ЕЈ „Гасовод“ Вршац. Нису приложени докази о уплати:</p> <ul style="list-style-type: none"> • таксе за издавање извода из катастра водова на текући рачун број 840-742221843-57, са позивом на број по моделу 97 682264060017975076. у износу од 1.540,00 динара; • таксе за издавање копије плана на текући рачун број 840-742221843-57 позив на број 97 132414060017972315 у износу од 1.440,00 динара; • трошкова издавања услова за пројектовање и прикључење ЕПС Дистрибуције Огранак Панчево у износу од 4.892,40 динара на рачун бр. 160-344175-19, позив на број 172763; • трошкова издавања услова за пројектовање и прикључење ЈКП „2. Октобар“ ЕЈ „Гасовод“ Вршац у износу од 5.186,00 динара на рачун бр. 160-0000000009523-25, позив на број 172763. 	
Поука о правном средству	На ове услове може се поднети приговор градском већу Града Вршаца у року од три дана од пријема истих.	
Локацијске услове доставити	<ol style="list-style-type: none"> 1. Подносиоцу захтева, путем пуномоћника; 2. ЕПС Дистрибуцији, Огранак Панчево; 3. ЈКП „2. Октобар“ ЕЈ „Водовод“ Вршац; 4. ЈКП „2. Октобар“ ЕЈ „Гасовод“ Вршац; 5. РГЗ Одељењу за катастар водова Панчево; 6. РГЗ СКН Вршац; 7. Архиви. 	
Обрадио: дипл.инж.арх. Дамир Средић	РУКОВОДИЛАЦ одељења дипл.грађ.инж.Зорица Поповић	