

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

ИНВЕСТИЦИЈЕ И КАПИТАЛНА УЛАГАЊА

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, 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. 115/2020 и 87/2023), чл. 17 Одлуке о организацији Градске управе („Службени лист општине Вршац“, бр. 12/2022) и Овлашћења начелника Градске управе Вршац број 031-60-1/2022-VI од 01.11.2022. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За реконструкцију, доградњу и промену намене приземне породичне стамбене зграде и помоћног објекта гараже у ресторан са преноћиштем, спратности По+П+Пк, бруто развијене грађевинске површине 523,49m<sup>2</sup>, категорије В, класификациони број 121 112 у Павлишу, Улица Жарка Зрењанина бр.48 на кат.парц.бр. 518 КО Павлиш површине 1225 m<sup>2</sup>.

|                                   |   |            |
|-----------------------------------|---|------------|
| Број предмета                     | ROP-VRS-22229-LOC-1/2024, заводни број: 353-126/2024-IV-03                            |            |
| Датум подношења захтева           | 24.09.2024. године  |            |
| Датум издавања локацијских услова | 07.10.2024. године  |            |
| Лице на чије име                  | <input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице |            |
| ће гласити локацијски услови      | Име и презиме / назив лица  | [REDACTED] |

|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
|   | Адреса   | [REDACTED]   |  |
| <b>Подаци о подносиоцу захтева</b>  | <input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <span style="margin-left: 150px;"><input type="checkbox"/> Правно лице</span> |  |  |
|   | Име и презиме / назив лица   | Милорад Тирић  |  |
|   | Адреса   | Вршац, Улица Жарка Зрењанина бр.9А                                       |  |
| <b>Документација приложена уз захтев</b>  |  |  |  |
| 1. Идејно решење  | <input checked="" type="checkbox"/>  | бр. 34.1/2024 од јула 2024. године                                       |  |
| 2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију  | <input checked="" type="checkbox"/>  | 2.000,00 РСД   |  |
| 3. Градска административна такса  | <input checked="" type="checkbox"/>  | 40.000,00 РСД  |  |
| 4. Републичка административна такса   | <input checked="" type="checkbox"/>  | 4.850,00 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 | <input checked="" type="checkbox"/>  | Од 04.06.2021. године ДОО „Георад“ Панчево.                              |  |
| 2. Остало   | <input checked="" type="checkbox"/>  | пуномоћ за поступке у спровођењу обједињене процедуре електронским путем |  |
| <b>Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама</b>  |  |  |  |
| Адреса локације   | Павлиш, Улица Жарка Зрењанина бр.48, блок бр.9, зона породичног становања.   |  |  |
| Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности  | Извод из катастра водова и копија плана  |  |  |
|   |  |  |  |

|   |  |                           |                        |
|---|--|---------------------------|------------------------|
| Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела | Број КП  | Катастарска општина       | Површина               |
|   | кат. парц. бр.<br>518  | КО Павлиш                 | 1225,00 m <sup>2</sup> |
| Подаци о постојећим објектима на парцели  |  |                           |                        |
| Број објеката који се налазе на парцели/парцелама   | 3  |                           |                        |
| Постојећи објекти се  | <input type="checkbox"/> задржавају<br><input type="checkbox"/> уклањају<br><input checked="" type="checkbox"/> део се задржава, део се уклања |                           |                        |
| БРГП која се руши/уклања  | 122 m <sup>2</sup>   |                           |                        |
| БРГП која се задржава   | 161 m <sup>2</sup> +20 m <sup>2</sup> +227 m <sup>2</sup>  |                           |                        |
| Подаци о планираном објекту / објектима / радовима  |  |                           |                        |
| Опис идејног решења   | Угоститељски објекат   |                           |                        |
| Врста радова  | Реконструкција, доградња и промена намене  |                           |                        |
| Намена објекта  | ресторан са преноћиштем  |                           |                        |
| БРГП (за зграде) /<br>Дужина (за инфраструктуру)  | 523,49 m <sup>2</sup>  |                           |                        |
| Доминантна категорија објеката  | В  |                           |                        |
| Класификација дела  | Категорија објекта или дела објекта  | Учешће у укупној површини | Класификациона ознака  |

|   |  |   |         |
|---|--|---|---------|
|   |  |   |         |
|   |  | В | 100%    |
|   |  |   | 121 112 |
| <b>Правила уређења и грађења</b>  |  |   |         |
| <b>Плански основ</b>  | План генералне регулације за насељено место Павлиш („Службени лист општине Вршац”, бр.11/2015) и и урбанистички пројекат бр.34-1/2024 од априла 2024. године за реконструкцију, доградњу и промену намене приземне породичне стамбене зграде и помоћног објекта гараже у ресторан са преноћиштем, спратности По+П+Пк у Улици Жарка Зрењанина бр.48 на катастарској парцели бр.518 КО Павлиш, број потврде 350-52/2024-IV-03 од 03.07.2024. године  |   |         |
| <b>Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа</b> | <p>Правилима уређења и грађења у Плану су дефинисани услови за прикључење грађевинске парцеле на насељску комуналну инфраструктуру: јавне саобраћајнице, водоводну и канализациону мрежу, електроенергетску мрежу, дистрибутивну гасоводну мрежу и електронску комуникациону мрежу.</p> <p>Прикључци на јавну комуналну мрежу се изводе према техничким условима и уз сагласност предузећа, надлежног за одређену комуналну инфраструктуру.</p> <p>Оптимални стандард комуналне опремљености грађевинског земљишта био би решена могућност колског прилаза и прикључака на уличну (јавну) водоводну, канализациону, електро, гасну (или топоводну), електронску комуникациону и ТВ кабловску мрежу.</p> <p>За потребе издавања локацијске и грађевинске дозволе, неопходно је обезбедити одређени минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, који је неопходан за нормално функционисање одређене намене, а који подразумева:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- приступ на јавну саобраћајну површину;</li> <li>- изграђену јавну електроенергетску дистрибутивну мрежу, са које ће се обезбедити прикључење, по условима надлежне електродистрибуције;</li> <li>- прикључење на јавну водоводну мрежу, по условима надлежног комуналног Предузећа или дистрибутера;</li> <li>- прикључење на канализациону мрежу, по условима надлежног комуналног предузећа или стараоца;</li> <li>- прикључење на отворене канале за прихват вишка атмосферских вода, по условима стараоца.</li> </ul> <p><b>ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ОБУХВАТУ ПЛАНА</b></p> <p>Општа правила грађења, која важе за све зоне и целине у обухвату Плана, су следећа:</p> |   |         |

- Конструкцију објеката прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 7°MCS скале.

– Спроводити мере и услове заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04, 36/09, 36/09-др.закон, 72/09-др.закон и 43/11-УС).

– Уколико се пре или у току извођења грађевинских и других радова на простору обухваћеном овим Планом наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах прекине радове и о томе обавести Покрајински завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени.

– За све радове на објектима и локалитетима који подлежу мерама заштите на Основу Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", бр. 71/94, 52/11-др.закон и 99/11-др.закон) обавеза је инвеститора да прибави услове и сагласност Покрајинског завода за заштиту споменика културе.

– Уколико се у току радова наиђе на геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да то пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска и да предузме мере њихове заштите од уништења, оштећивања или крађе.

– Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза.

– Ако је постојећа парцела мања од минимално дозвољене, може се задржати постојећа парцелација, уз услов да су задовољени остали услови за изградњу дати овим Планом, за конкретну зону, односно намену.

– Такође, ако је постојећа парцела већа од максимално дозвољене, може се задржати постојећа парцелација, уз услов, да се индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле рачунају у односу на површину парцеле максимално дозвољене овим Планом за одређену намену, односно врсту објеката.

– Реконструкција и доградња постојећих објеката су дозвољени, уз примену правила грађења дефинисаних овим Планом за одређену зону и целину, под условом да се тиме неће нарушити урбанистички индекси и други параметри дефинисани Планом;

– Изузетно, реконструкција и доградња ће се дозволити и ако нису испуњени услови прописани овим Планом, ако се тиме обезбеђују основни минимални санитарно-хигијенски услови за живот (купатило и санитарни чвор).

– Адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена и других услова датих овим Планом.

– Постојећи, легално изграђени објекти, који су у супротности са наменом површина утврђеном овим Планом, могу се, до привођења простора планираној намени, санирати, адаптирати и реконструисати (без промене стања у простору, односно у склопу постојећег габарита и волумена објекта) у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада.

## **ЗОНА СТАНОВАЊА**

### **Врста и намена објеката**

**Главни објекти:** породични стамбени објекти, породични стамбено-пословни и пословно-стамбени објекти и пословни објекти. Код стамбено-пословног објекта преко 50% укупне (брuto развијене) површине објекта је намењено становању, док је код пословно-стамбеног објекта преко 50% укупне (брuto развијене) површине објекта намењено пословању.

**Други објекти на парцели:** гараже, летње кухиње, котларнице, оставе (за огрев, алат и сл.), приручни магацини, надстрешнице и вртна сенила, дворишни камини, мини базени и спортско-рекреативни терени, бунари, трафо станице, ограде, као и објекти за гајење животиња – стаје, штале и др. објекти (за коње, говеда, козе, овце, свиње, живину, голубове, куниће, украсну живину и птице), ђубришта (бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке), објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетонирани силио јаме и силио тренчеви), објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви) и др. објекти намењени пољопривредном газдинству (објекти за машине, возила и алат, пушнице, сушнице, стакленици, силоси и сл.).

**Пословне делатности** које се могу дозволити у зони становања су из области: трговине на мало, производног и услужног занатства, угоститељства и услужних делатности, као и делатности из области образовања, здравства, социјалне заштите, културе, спорта, рекреације и комуналних услуга. Производне делатности мањег обима становања се могу дозволити уз обезбеђење услова заштите животне средине. У оквиру зоне становања није дозвољена изградња производних и складишних објеката већих капацитета (силоса и подних складишта капацитета преко 500 t), нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања.

Ако се грађевинска парцела у зони становања, евентуално, намењује за чисто пословање, односно производњу, обавезна је израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације. Објекти својом делатношћу не смеју угрожавати животну средину, као ни примарну функцију у зони - становање.

**Држање домаћих животиња:** На парцелама породичног становања дозвољено је држање кућних љубимаца (чији се број и врста одређују општинском одлуком) и узгој до 30 комада живине. На већим парцелама намењеним породичном становању пољопривредног типа

(пољопривредно газдинство) је дозвољен узгој до 100 комада живине и до 20 условних грла копитара и папкара (условно грло јесте животиња или скуп животиња тежине 500kg рачунајући највећу тежину производне категорије), ако су задовољени и сви остали услови дефинисани Правилником о ветеринарско-санитарним условима објеката за узгој и држање копитара, папкара, живине и кунића ("Службени гласник РС", бр. 81/06). Изузетно је дозвољено држање и узгој и већег броја домаћих животиња, уз обавезу израде урбанистичког пројекта и студије о процени утицаја на животну средину.

**Врста објеката:** објекти се граде као слободностојећи, двојни или објекти у непрекинутом низу.

**Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле** Услови за образовање грађевинске парцеле намењене *породичном становању* су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина фронта парцеле је 12,0m, минимална површина парцеле је 400,0m<sup>2</sup>, а максимална 3000,0m<sup>2</sup>;

- за двојни објекат минимална ширина парцеле је 20,0m (2x10,0m), минимална површина је 400,0m<sup>2</sup> (2x200,0m<sup>2</sup>), а максимална 3000,0m<sup>2</sup> (2x1500,0m<sup>2</sup>);

- за објекат у низу минимална ширина парцеле је 10,0m, минимална величина парцеле је 200,0m<sup>2</sup>, а максимална 1500m<sup>2</sup>;

- за грађевинску парцелу намењену породичном становању пољопривредног типа минимална ширина фронта парцеле је 15,0m, минимална површина 800,0m<sup>2</sup>, односно, минимална површина парцеле је 3000,0m<sup>2</sup>, ако се на парцели држи и узгаја више од 20 условних грла домаћих животиња, а максимална површина парцеле је 6000m<sup>2</sup>.

**Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе парцеле**

Објекти се граде на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинском линијом. Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која се најчешће поклапа са регулационом линијом или се објекат повлачи у дубину парцеле за највише 5,0 m. У изграђеним блоковима се удаљеност грађевинске од регулационе линије утврђује на основу позиције већине изграђених објеката у улици (преко 50%). Ако се у приземној или сутеренској етажи главног објекта планира и гаража, грађевинска линија се обавезно повлачи на 5,0 m од регулационе линије. Гаража, као засебан објекат, може се предњом фасадом поставити на регулациону линију. Главни објекти се на парцели граде уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације. Помоћни и економски објекти се, по правилу, граде у истој линији као и главни објекти.

Изградња породичних стамбених објеката на парцели може се дозволити под следећим условима:

- основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 0,5m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације, односно, основни габарит са испадима не може прећи границу парцеле.

- основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 4,0m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације.

- основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 4,0m од бочне границе парцеле.

За изградњу осталих главних објеката (пословних, стамбено-пословних, итд.) важе исти услови као и за стамбене објекте.

### **Највећи дозвољени индекс заузетости или индекс изграђености парцеле**

У зони становања испоштовати максимални индекс заузетости парцеле или максимални индекс изграђености парцеле, који су за:

#### ***Породично становање***

- индекс заузетости парцеле је максимално 40%.

- индекс изграђености парцеле је максимално 1,0.

- у оквиру парцеле обезбедити минимално 30% зелених површина.

### **Највећа дозвољена спратност или висина објеката**

У зони становања испоштовати максималну дозвољену спратност или максималну висину објеката, које за одређену намену објеката износе:

- породични, стамбено-пословни, пословно-стамбени и пословни објекат је спратности од П+0 до макс. П+1+Пк, а укупна висина објекта не може прећи 12,0m;

- економски објекат је максималне спратности П+0, односно П+Пк (ако се у поткровљу предвиђа складиштење хране за стоку), а максималне висине 7,0m;

- помоћни објекат је макс. спратности П+0 (приземље), а макс. висине 6,0m.

За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта (кота заштитног тротоара објекта) и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута,

- кота приземља може бити највише 1,2m виша од нулте коте,



- високо приземље подразумева део објекта над сутереном, ката пода је макс. 2,2m од планиране коте заштитног тротоара,

- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) ката приземља може бити максимално 0,2m виша од коте заштитног тротоара (денивелација до 1,2m савладава се унутар објекта),

- за гараже лоциране на регулационој линији ката приземља може бити виша од коте уличног тротоара, односно приступног пута, макс. 0,1m.

Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,5m рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

### **Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

Удаљеност породичног стамбеног објекта од других објеката, осим објеката у низу, не може бити мања од 4,0m (основни габарит са испадом). Гаража (помоћни објекат) се може предњом фасадом поставити на регулациону линију, уз услов да кровне равни имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осовине или у унутрашњост гараже.

Пословни и помоћни објекат (летња кухиња, гаража, остава...), могу да се граде непосредно уз стамбени објекат, тј. на међусобном растојању од 0m. Такође, пословни, економски и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку од 0m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4,0m, ако пословни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Други објекти се граде у дубини парцеле, иза главног објекта, по правилу, у истој линији као и главни објекат, с тим да су задовољени прописани услови међусобног растојања са објектима на истој и суседној парцели. Други (помоћни и економски) објекти се не морају градити у истој линији са главним објектом, уз услов да се граде на минимално 1,0m од границе парцеле, као и да су задовољени остали услови међусобног растојања са објектима на истој и суседној парцели.

Помоћни и економски објекти се могу градити у дну парцеле, на минимално 1,0m од границе парцеле или до међне линије, уз сагласност суседа. Међусобни размак између економских објеката (на истој парцели) може бити 0m (ако су задовољени услови противпожарне заштите), односно минимално половина висине вишег објекта.

Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових помоћних и економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1,0m, а изузетно може бити и мање, односно, објекат се гради на међи само уз сагласност суседа.

Удаљеност силоса од других објеката не може бити мања од половине висине силоса. Удаљеност сточне стаје од било ког стамбеног,

односно, пословног објекта у окружењу не може бити мања од 15,0m, односно не може бити мања од 50,0m у односу на здравствену установу, школу, дечији вртић или други објекат јавне намене у окружењу.

Удаљеност ђубришта и пољског клозета од било ког стамбеног, односно, пословног објекта и бунара у окружењу не може бити мања од 20,0m, односно 50,0m у односу на било који објекат јавне намене. Вубриште се гради на минимално 1,0m од границе суседне парцеле уз услов да се гради ободни зид висине мин. 1,0m (да не би дошло до разасипања) и да је материјал од којег се гради ђубриште водонепропусан.

Удаљеност економских објеката у којима се складишти запаљиви материјал од других објеката не може бити мања од 6,0m. Базени могу да се граде на минимално 3,0m од границе парцеле и ако су површине до 12m<sup>2</sup> се не рачунају у индекс заузетости и индекс изграђености парцеле.

Парцела се може оградити функционалном и естетском оградом чија висина може бити највише до 2,0m. Сваки власник парцеле има право да огради своју парцелу. Улична ограда може да се постави на уличној регулационој линији или на повученој предњој грађевинској линији објекта. На угаоним парцелама обавезно се постављају провидне ограде у најмањој дужини двоструке дужине повлачења објекта од обе уличне регулационе линије, мерено од угла, а ограда може да буде без подзида, са подзидом висине до 0,8m или живицом до 0,8m чиме се обезбеђује прегледност саобраћаја на тој раскрсници.

Ограде на регулационој линији када су грађевински објекти увучени у дубину парцеле треба да су прозачне (транспарентне). Парапет ограде може бити изидан (опека, бетон), а стубови између којих се постављају прозачни панои (од гвоздених шипки, профилисаног гвожђа, летава и сл.) до висине од 2,0m.

Ограде на регулационој линији која се поклапа са грађевинском линијом могу бити изидане од непровидног материјала (опека, блокови, бетонске плоче и сл.) или изведене на начин као и ограде код објеката који су увучени у дубину парцеле.

Ограде између парцела могу бити од непровидног материјала (опека, блокови, бетонске плоче и сл.) или прозачне (од гвоздених шипки, профилисаног гвожђа, жице, летава и сл.) висине најмање 1,5m. Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног од економског дела парцела, стамбеног од пословног дела парцеле и сл.), уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Сваки власник парцеле дужан је да направи уличну ограду, као и ограду десне границе парцеле гледано са улице и половину стране границе у зачељу парцеле. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној оградни се не могу отворати ван регулационе линије.

**Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила**

Приступ парцели, по правилу, треба да је решен са јавног пута – улице. При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезо оставити пропуст за атмосферску воду.

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 3,0m и пешачки прилаз мин. ширине 1,0m. За грађевинску парцелу намењену породичном становању пољопривредног типа колско-пешачки прилаз је мин. ширине 4,0m. За грађевинску парцелу на којој се планира изградња пословног/производног објекта мора се обезбедити колско-пешачки прилаз мин. ширине 3,5m, односно у складу са потребама возила која се користе, и пешачка стаза мин. ширине 1,5m.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор, по правилу: једно паркинг или гаражно место на један стан, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражи, односно мин. једно паркинг место на 70m<sup>2</sup> пословног/производног простора, као и у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују. У оквиру парцеле мора се, такође, обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор. Уколико се на парцели обавља пословна делатност намењена ширем кругу корисника, са потребом обезбеђења смештаја већег броја возила, које се не може у потпуности решити на припадајућој парцели, може се у уличном коридору, у ширини парцеле, одобрити изградња паркинг простора, уколико се тиме не ремете коришћење јавне површине, функционисање саобраћаја и услови окружења.

#### **Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објеката**

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са просторним и временским контекстом у ком настају. Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине у улици и блоку.

Фасаде објеката могу бити малтерисане и бојене, а могућа је и примена традиционалних и савремених фасадних облога, примерених овом подневлју и окружењу објекта (фасадна опека, камен, дрво и сл.). Ограде балкона/тераса морају бити безбедне за децу (избегавати хоризонталну конструкцију без заштите).

Препоручује се израда косог крова са нагибом кровне конструкције до макс. 45°, у зависности од кровног покривача, а као кровни покривач се препоручује цреп. Кровни прозори могу бити у равни крова, или постављени вертикално (кровна баца). Може се дозволити и раван кров, нагиба до 10°, ради формирања кровних тераса и башти.

Висина назитка стамбене поткровне етажне износи највише 1,5m, рачунајући од коте пода поткровне етажне до тачке прелома кровне косине.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6m, односно регулациону линију више од 1,2m и то на делу објекта

вишем од 3,0m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа онда се она поставља у односу 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:

- излози локала до 0,3m по целој висини, када ширина тротоара износи најмање 3,0m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0m по целој ширини објекта с висином изнад 3,0m;

- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом до 1,0m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,0m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;

- конзолне рекламе до 1,2m на висини изнад 3,0m.

Грађевински елементи као еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту до 1,2m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;

- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне, односно западне оријентације (ако је растојање објекта до међе најмање 1,5m) до 0,6m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне, односно источне оријентације (ако је растојање објекта до међе најмање 3,0m) до 0,9m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

- на делу објекта према задњем дворишту (ако је растојање објекта до међе најмање 5,0m) до 1,2m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице не смеју прелазити регулациону линију. Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за мин. 3,0m и ако те степенице савлађују висину до 0,9m. Степенице које савлађују висину до 0,9m, а постављају се на бочни или задњи део објекта, не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта. Степенице које савлађују висину преко 0,9m улазе у основни габарит објекта.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, могу прећи грађевинску (односно регулациону линију) рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:

|  |  |
|--|--|
|  | <p>- стопе темеља и подрумски зидови мање од 0,15m до дубине од 2,6m испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5m,</p> <p>- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0m,</p> <p>- стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.</p> <p><b>Заштита суседних објеката</b></p> <p>Ако се постављају 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). Одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.</p> <p>На зиду који је лоциран уз границу парцеле претежно северне, односно западне оријентације, не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, висине парапета од мин. 1,8 m.</p> <p>Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој грађевинској парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици, са најмањим падом од 1,5%. Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта одводе се регулисано до ђубришне јаме.</p> |
| <b>Посебни услови</b>  | Уз захтев за издавање грађевинске дозволе потребно је приложити Решење о уклањању објеката или приложити пројекат за грађевинску дозволу са свеском за уклањање објеката.  |
| <b>Подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења</b>   | Део пословне зграде бр.1 од 122 m <sup>2</sup> за коју није утврђена делатност планира се за уклањање.   |
| 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.-125867-24/2 од 29.03.2024. године из урбанистичког пројекта;   |
| <b>Услови у погледу пројектовања и прикључења на телекомуникациону мрежу</b>   | Услови ПТ Телеком Србија АД, Панчево, бр.Д209/58571/2-2024 од 12.02.2024.  |

|  |  |
|--|--|
|  | године из урбанистичког пројекта;  |
| <b>Услови у погледу пројектовања и прикључења на гасну мрежу</b>                                     | Услови ЈКП „2. Октобар“ ЕЈ „Гасовод“ Вршац, бр.06-7-4/2024-2 од 08.02.2024. године из урбанистичког пројекта;  |
| <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>                            | Услови Одељења за просторно планирање, урбанизам, грађевинарство, инвестиције и капитална улагања Градске управе Града Вршца, бр.351-1-7/2024-IV-03 од 22.02.2024. године из урбанистичког пројекта;   |
| <b>Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода</b> | Услови ЈКП „2. Октобар“ ЕЈ „Водовод“ Вршац, бр.05-8-1/2024-2 од 21.03.2024. године из урбанистичког пројекта;  |
| <b>Услови у погледу пројектовања и прикључења на мрежу електронских комуникација</b>                 |  |
| <b>Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија</b>  | Услови МУП Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву у погледу мера заштите од пожара и експлозија 07.22.1 број 217-3-1270/24-1 од 27.09.2024. године.<br><br>Услови МУП Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија са овереним ситуационим планом 07.22.1 број 217-3-1269/24-1 од 27.09.2024. године. |
| <b>Услови за прикључење и пројектовање у погледу</b>   |  |

|   |   |  |
|---|---|--|
| <b>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 пројектовање у погледу заштите животне средине</b>                           |   | Мишљење Одељења за комунално стамбене послове и послове заштите животне средине Градске управе Града Вршца, бр.227/2024-IV-04 од 05.08.2024. године. |
| <b>Услови за пројектовање у погледу санитарне заштите</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  | „Монт Метал СН“ ДОО из Вршца, ул.Жарка Зрењанина бр.9а   |
|   | Број техничке документације   | 34.1/2024  |
|   | 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 вода, услови МУП Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву и Мишљење Одељења за комуналне и стамбене послове и послове заштите животне средине Градске управе Града Вршца. |  |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>Није приложен доказ о уплати:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• таксе за издавање копије плана у износу од <b>900,00</b> динара по рачуну бр. <b>840-742221843-57</b> позив на број <b>442414060021813731</b>.</li> </ul>  |
| <b>Поука о правном средству</b>            | <p>На ове услове може се поднети приговор градском већу Града Вршца у року од три дана од пријема истих.</p>   |
| <b>Локацијске услове доставити</b>         | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Подносиоцу захтева, путем пуномоћника;</li> <li>2. ЕПС Дистрибуцији, Огранак Панчево;</li> <li>3. РГЗ СКН Вршац;</li> <li>4. МУП Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву;</li> <li>5. ПТ Телеком Србија АД, Панчево;</li> <li>6. ЈКП „2. Октобар“ ЕЈ „Гасовод“ Вршац;</li> <li>7. ЈКП „2. Октобар“ Сектор водовод и канализација Вршац;</li> <li>8. Архиви.</li> </ol> |
| <p>Обрадио: дипл.инж.арх. Дамир Средић</p> | <p><b>РУКОВОДИЛАЦ одељења</b><br/>дипл.грађ.инж.Зорица Поповић</p>   |