

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

Поступајући по усаглашеном захтеву **GEM PROPERTIES VITIS HILLS ДОО Панчево, Улица Максима Горког бр.94**, 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 изградњу 4 породична стамбена објекта П+1, бруто развијене грађевинске површине 347,58m², категорије Б, класификациони број 112 221, 4 породична стамбена објекта спратности П+2, бруто развијене грађевинске површине 401,22m², категорије Б, класификациони број 112 221, 4 породична стамбена објекта спратности П+2+Пк, бруто развијене грађевинске површине 519,92m², категорије Б, класификациони број 112 221, помоћног објекта (гараже) спратности П+0, бруто развијене грађевинске површине 131,39m², категорије В, класификациони број 124 210, и пословног објекта спратности П+1, бруто развијене грађевинске површине 285,05m², категорије Б, класификациони број 123 001, у зони породичног становања бр.14 у блоку бр.20 у Улици Саве Ковачевића б.б., у Вршцу на кат.парц.бр. 6729/1 КО Вршац, површине 1694m², 6730 КО Вршац, површине 589m², 22668/1 КО Вршац, површине 2234m², 22667 КО Вршац, површине 1904m² и 22666 КО Вршац, површине 1783m².

Број предмета	ROP-VRS-29176-LOCH-2/2024, заводни број: 353-162/2024-IV-03	
Датум подношења захтева	14.10.2024. године	
Датум издавања локацијских услова	31.10.2024. године	
Лице на чије име ће гласити локацијски услови	<input type="checkbox"/> Физичко лице <input checked="" type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	GEM PROPERTIES VITIS HILLS ДОО Панчево
	Адреса	Панчево, Улица Максима Горког бр.94
Подаци о подносиоцу захтева	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Тамара Андић
	Адреса	Банатско Ново Село, Улица Саве Ковачевића бр.21
Документација приложена уз захтев		
1. Идејно решење	×	бр. ИДР-53/23 од 09.2024. године
2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију	×	2.000,00 РСД
3. Градска административна такса	×	165.000,00 РСД
4. Републичка административна такса	×	5.090,00 РСД

Додатна документација			
1. Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози, израђен од стране овлашћеног лица уписаног у одговарајући регистар у складу са Законом, уколико је реч о градњи комуналне инфраструктуре у регулацији постојеће саобраћајнице	<input type="checkbox"/>		
2. Остало	×	пуномоћ за поступке у спровођењу обједињене процедуре електронским путем.	
Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама			
Адреса локације	Вршац, Улица Саве Ковачевића б.б.		
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	копија плана парцеле и извод из катастра водова		
Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела	Број КП	Катастарска општина	Површина
	6729/1,	КО Вршац	1694m ²
	6730,		589m ²
	22668/1,		2234m ²
	22667 и		1904m ²
22666	1783m ²		
Подаци о постојећим објектима на парцели			
Број објеката који се налазе на парцели/парцелама	0		
Постојећи објекти	<input type="checkbox"/> задржавају		

се	<input type="checkbox"/> уклањају <input type="checkbox"/> део се задржава, део се уклања		
БРГП која се руши/уклања	-		
БРГП која се задржава	-		
Подаци о планираном објекту / објектима / радовима			
Опис идејног решења	12 породичних стамбених објеката, гража и пословни објекат		
Врста радова	Изградња		
Намена објекта	Становање и пословање		
БРГП (за зграде) / Дужина (за инфраструктуру)	4 породична стамбена објекта 347,58m2, 4 породична стамбена објекта 401,22m2, 4 породична стамбена објекта 519,92m2, помоћни објекат (гаража) 131,39m2, пословни објекат 285,05m2		
Доминантна категорија објеката	Б, В		
Класификација дела	Категорија објекта или дела објекта	Учешће у укупној површини	Класификациона ознака
Стамбени објекти	Б	100%	112 221
Гаража	В	100%	124 210

	Б	100%	123 001
Правила уређења и грађења			
Плански основ	<p>Генерални план Вршца („Службени лист општине Вршац“, бр. 4/2007 и 6/2007), 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, 20/2021, 4/2022, 5/2023, 6/2023 и 8/2023), План детаљне регулације дела насеља „Брег“ ("Службени лист општине Вршац", бр. 2/2005) и Урбанистички пројекат за урбанистичко - архитектонску разраду локације катастарских парцела 6729/1, 6730, 22668/1, 22666 и 22667 КО Вршац за планирану изградњу 4 породична стамбена објекта П+1, 4 породична стамбена објекта спратности П+2, 4 породична стамбена објекта спратности П+2+Пк, помоћног објекта (гараже) П и пословног објекта П+1 у Улици Саве Ковачевића у Вршцу бр.потврде 350-103/2024-IV-03 од 14.08.2024. године</p>		
Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа	<p>Блок бр. 19 и 20 (Зона 14)</p> <p>Намењени су породичном становању. За уређење блокова обавезна је детаљна урбанистичка разрада. Уређење ће се вршити на основу услова из Плана детаљне регулације насеља.</p> <p><i>Правила одређена Генералним планом Вршца ("Службени лист општине Вршац", бр. 4/2007 и 6/2007)</i></p> <p>ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ ПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ИЗГРАДЊЕ</p> <p>Врста и намена објеката</p> <p>На грађевинској парцели намењеној породичном становању могу се градити: главни објекат, други објекат и помоћни објекат.</p> <p>Други објекат се може градити уколико величина и положај парцеле то омогућавају.</p> <p>Намена главног објекта: породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат, пословно-стамбени објекат који не угрожава становање.</p> <p>Врста главног објекта: слободностојећи, у непрекинутом низу, у прекинутом низу и полуатријумски.</p> <p>Врста другог објекта: пословни објекат, стамбени објекат, летња кухиња, гаража и оставе веће од 20 m².</p>		

Врста помоћних објеката: остава мање од 20 m², оградe, 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, кошева, 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 етаже + поткровље или приземље + једна етажа + мансарда),

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

Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже 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 kota 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 Закономима 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.

6.1.1.7. Зона породичне стамбене изградње – Зона 13 (Блок бр. 139) и Зона 14 (Блок бр. 19 и 20)

Зона 13 и зона 14 су зоне планиране породичне градње и одређене су за обавезну детаљну разраду. Планом детаљне регулације треба прописати правила грађења на основу:

- Концепта плана који ће се утврдити Програмом за израду урбанистичког плана,
- Преовлађујућом наменом утврђеном овим Планом,
- Општих правила градње прописаних овим Планом.

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

Урбанистички показатељи	Опште стамбене зоне средњих густина	Зоне ретких насеља малих густина
Густина насељености	100-150 ст/ха	до 100 ст/ха
Индекс искоришћености	2,0	1,6
Степен изграђености	мах 50%	мах 40%
% Зеленила	мин 30%	мин 30%

Правила одређена Планом детаљне регулације дела насеља »Брег« Вршац ("Службени лист општине Вршац", бр. 2/2005)

Врста и намена објекта

У оквиру зоне становања, у зависности од величине парцеле може се дозволити изградња следећих објеката:

1. Главни објекат:

Намена: породични стамбени објекат, породични стамбено-пословни објекат, пословно-стамбени објекат, пословни објекат.

Врста: главни објекат може да се гради као слободностојећи, двојни или као објекат у прекинутом низу.

2. Други објекат:

Намена: пословни; пословно-стамбени; економски објекат уз стамбени објекат породичног типа: гаража, летња кухиња; економски објекат уз пословни објекат, гаража.

Врста: објекат се гради као слободностојећи или двојни.

3. Помоћни објекат: остава, водонепропусна бетонска септичка јама, бунар, ограда и сл.

У зони становања пословне делатности које се могу дозволити су из области: трговине на мало, угоститељства и услужних делатности, с тим да су обезбеђени услови заштите животне средине.

Производне делатности малог обима у зони становања се могу дозволити уз обезбеђивање услова заштите животне средине.

Услови за образовање грађевинске парцеле

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене породичном становању у **зони `Б`** су следећи:

- за слободностојеће објекте минимална ширина парцеле 14,0 м, минимална површина парцеле је 500,00 м²;
- за двојни објекат минимална ширина је 18,0 м (2x9,0 м), минималне површине парцела је 600,0 м² (2 x 300 м²)
- за објекте у низу минималне ширина парцеле је 7,0 м, минимална површине парцеле је 200,00 м.

На грађевинској парцели чија је површина мања од најмање површине и чија је ширина мања од најмање ширине може се урбанистичким актом и условима утврдити изградња породичног објекта спратности да П+1 са два стана, индекса и степена изграђености до 1,0 и индекса или степена искоришћености до 60 %.

Положај објеката на парцели

Објекти се граде на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинским линијама. На стрмом терену: грађевинска линија може се поклапати са регулационом линијом осим ако се у приземној етажи планира и гаража. У том случају грађевинска линија је на 6,0 м од регулационе линије. На стрмом терену са падом према улици, гаража може бити у сутерену, а грађевинска линија може бити на мањој удаљености од 6 м. Грађевинска линија новог објекта се одређује на основу позиције већине изграђених објеката или у складу са регулационом ширином и карактеристичном конфигурацијом терена.

Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле према суседу (претежно

северне (односно западне) оријентације).

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

- Основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 1,0 м од границе парцеле према суседу, односно, основни габарит са испадима не може прећи границу парцеле.
- Основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 3,0 м од границе парцеле према суседу, уз коју је смештен суседни објекат.
- Основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 4,0 м од границе парцела према суседима.
- Основни габарит објекта у низу од границе суседних парцела на којима су суседни објекти у низу је 0,0 м, а од границе парцеле последњег објекта у низу према суседној парцели је 1,0 м (растојање основног габарита без испада).

Дозвољени степен искоришћености и индекс изграђености грађевинске парцеле

На грађевинској парцели породичног типа степен искоришћености је максимално 50 %, а индекс изграђености је максимално 1,6.

На грађевинској парцели намењеној пословању и становању или само пословању степен искоришћености је максимално 70 % (објекти и саобраћајне површине) а индекс изграђености максимално 2,4, у зависности од планиране делатности (минимална озелењеност парцеле намењене пословању је 20 %).

Дозвољена спратност и висина објеката

Спратност стамбеног објекта породичног типа (породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат и пословно-стамбени објекат) је од II

до максимално Су+П+Пк или Су+П+1. Дозвољена је изградња сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Укупна висина објекта не може прећи 12,0 м.

Спратност стамбено-пословног, пословно-стамбеног или пословног објекта је максимално П+Пк (дозвољена је изградња сутеренске етаже ако постоје услови за то). Висина објекта је максимално 12,0 м.

Економски објекат (гаража, летња кухиња, остава, магацин) је максималне спратности П а максималне висине до 5,0 м.

Помоћни објекат - остава је максималне спратности П а максималне висине 4,0м. Дозвољена је изградња сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Међусобна удаљеност објеката

Удаљеност грађевинских линија стамбених објеката породичног типа од других објеката не може бити мања од 4,0 м (основни габарит са испадом).

Пословни и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 м, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Отвор на објекту који је смештен уз суседну међу или је од међе удаљен макс.2,0 м, може бити: прозор мин. висине парапета 1,80 m; светларник од непровидног стакла или стаклене призме висине парапета 0,00 m. Отвор на објекту који је од суседне међе удаљен више од 2,0 m може бити прозор.

Удаљеност економских објеката у којима се складишти запаљиви материјал од других објеката не може бити мања од 6,0 m. Међусобни размак између економских објеката (на истој парцели) може бити 0,0 m (ако су задовољени услови противпожарне заштите) односно минимално половина вишег објекта.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Помоћни и економски објекат се граде у истој линији као и главни објекат.Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1,0 m. Економски објекат на парцели где је двојни објекат се гради на 0,0 m од заједничке границе парцеле.

Отпадне воде третирати прикључењем на градску канализацију.

Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне ограде. Транспарентна ограда се

поставља на подзид код комбинације зидани део оградe може ићи до висине од 0,9 m. Капије на регулационој линији се не могу отворити ван регулационе линије. Висина оградe на углу не може бити виша од 0,9 m од коте тротоара због прегледности раскрснице. Ограда, стубови оградe и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле може се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално $x=1,4$ m.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног и економског дела парцела, стамбеног и пословног/ производног дела парцеле) уз услов да висина те оградe не може бити већа од висине спољне оградe.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине 3,0 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.

Пешачке стазе и платое (у оквиру парцела) извести од бетона (бехатон плоча) са различитим ширинама од у зависности од просторних могућности;

Паркинг простор за путничка возила (у оквиру парцела породичног становања) извести у виду ламеле са паркинг места под углом од 90^0 , а димензије паркинг места су 5,0 x 2,5 m од бехатон или растер плоча;

За парцеле у оквиру осталог земљишта а намењене пословању (продавнице, занатске и услужне радионице) потребно је обезбедити просторе за стационирање возила по следећим нормативима:

- 4 паркинг места / 100 m² радног или продајног простора.

Заштита суседних објеката

Изградња објеката у 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.

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 онда се она поставља у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

Изградњом степеница до висине од 0,9 м не сме се ометати пролаз и друге функције дворишта. 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.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5 %.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Фасаде објеката могу бити малтерисане, у боји по избору пројектанта, или обложене материјалима попут фасадне опеке.

Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 20-35⁰. Кровни покривач у зависности од нагиба кровне конструкције.

Висина назитка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6 m 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, безбедносни и други услови

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

У врту могу да постоје следеће функционалне зоне: предврт, простор намењен мирном одмору или игри деце, повртњак, воћњак и економски део. Композицију врта треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно - архитектонски елементи и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејсажом и општим условима средине (мора се узети у обзир и отпорност дрвећа и шибала према диму и штетним гасовима). Основу сваког врта треба да чини добро урађен и негован травњак.

	<p>Сви објекти морају бити изграђени (реконструисани) у складу са важећим Законом и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима употребљеним материјалима имати у виду специфичност функционалне намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.</p> <p>Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.</p>
<p>Посебни услови</p>	
<p>Подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења</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, Огранак Панчево, бр.8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-524183-23 од 13.03.2024.,</p> <p>бр.8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-524397-23 од 11.03.2024.,</p> <p>бр.8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-524200-23 од 13.03.2024.</p> <p>бр.8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-524210-23 од 13.03.2024.</p> <p>бр.8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-524220-23 од 13.03.2024.</p> <p>бр.8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-524231-23 од 08.03.2024.</p> <p>бр.8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-524236-23 од 08.03.2024.</p> <p>бр.8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-524304-23 од 08.03.2024.</p> <p>бр.8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-524288-23 од 11.03.2024.</p> <p>бр.8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-524406-23 од 13.03.2024.</p> <p>бр.8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-524274-23 од 11.03.2024.</p> <p>бр.8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-524353-23 од 11.03.2024.</p> <p>бр.8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-524366-23 од 11.03.2024.</p> <p>бр.8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-524397-23 од 11.03.2024.</p> <p>из урбанистичког пројекта.</p>

<p>Услови у погледу пројектовања и прикључења на телекомуникациону мрежу</p>	<p>Услови ПТ Телеком Србија Ад Панчево бр.Д209/510424/2-2023 од 01.12.2023. године,</p> <p>бр.Д209/510513/2-2023 од 01.12.2023. године, бр.Д209/510509/2-2023 од 01.12.2023. године, бр.Д209/510505/2-2023 од 01.12.2023. године, бр.Д209/510499/2-2023 од 01.12.2023. године, бр.Д209/510494/2-2023 од 01.12.2023. године, бр.Д209/510490/2-2023 од 01.12.2023. године бр.Д209/510482/2-2023 од 01.12.2023. године бр.Д209/510478/2-2023 од 01.12.2023. године бр.Д209/510471/2-2023 од 01.12.2023. године бр.Д209/510468/2-2023 од 01.12.2023. године бр.Д209/510453/2-2023 од 01.12.2023. године бр.Д209/510445/2-2023 од 01.12.2023. године</p> <p>из урбанистичког пројекта.</p>
<p>Услови у погледу пројектовања и прикључења на гасну мрежу</p>	<p>Услови ЈКП ”Други Октобар” Вршац, ЕЈ Гасовод, бр.06-80-1/2023-2 од 28.11.2023. године,</p> <p>бр.06-80-13/2023-2 од 28.11.2023. године, бр.06-80-12/2023-2 од 28.11.2023. године, бр.06-80-11/2023-2 од 28.11.2023. године и бр.06-80-10/2023-2 од 28.11.2023. године бр.06-80-9/2023-2 од 28.11.2023. године бр.06-80-8/2023-2 од 28.11.2023. године бр.06-80-7/2023-2 од 28.11.2023. године бр.06-80-6/2023-2 од 28.11.2023. године бр.06-80-5/2023-2 од 28.11.2023. године бр.06-80-4/2023-2 од 28.11.2023. године бр.06-80-3/2023-2 од 28.11.2023. године</p>

	бр.06-80-2/2023-2 од 28.11.2023. године из урбанистичког пројекта.
Услови у погледу пројектовања и прикључења на даљинско грејање	
Услови у погледу пројектовања ради заштите животне средине	Мишљење Одељења за комунално стамбене послове и послове заштите животне средине Градске управе Града Вршца, бр.286/2024-IV-04 од 26.09.2024. године и бр.324/2024-IV-04 од 31.10.2024. године.
Услови у погледу пројектовања и прикључења на путну инфраструктуру	Услови Одељења за просторно планирање, урбанизам, грађевинарство, инвестиције и капитална улагања Градске управе Града Вршца, бр. 353-1-74/1/2023-IV-03 од 10.04.2024. године.
Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода	Услови ЈКП "Други Октобар" Вршац, Сектор Водовод и канализација, бр.05-161-1/2023-2 од 09.02.2024. године и бр.05-161-13/2023-2 од 20.06.2024. године
Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија	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 217-3-1381/24-1 од 24.10.2024. године. 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 217-3-1380/24-1 од 24.10.2024. године.
Услови за прикључење и пројектовање у погледу заштите културних добара	Услови Завода за заштиту споменка културе у Панчеву бр.1261/3 од 25.12.2023. године бр.1250/3 од 25.12.2023. године бр.1262/3 од 25.12.2023. године бр.1251/3 од 25.12.2023. године бр.1252/3 од 25.12.2023. године

	бр.1253/3 од 25.12.2023. године бр.1254/3 од 25.12.2023. године бр.1255/3 од 25.12.2023. године бр.1256/3 од 25.12.2023. године бр.1257/3 од 25.12.2023. године бр.1258/3 од 25.12.2023. године бр.1259/3 од 25.12.2023. године бр.1260/3 од 25.12.2023. године из урбанистичког пројекта. Мишљење на урбанистички пројекат бр.531/2 од 10.06.2024. године.	
Услови за привремено складиштење комуналног отпада	Услови ЈКП "Други Октобар" Вршац, сектор одржавања јавних површина, бр.08-240-14/2023 од 27.11.2023. године из урбанистичког пројекта.	
О локацијским условима		
Саставни део локацијских услова	Идејно решење	
	Пројектант	Art Royal Inženjering, Ул. Трг Слободе бр. 1, 26000 Панчево
	Број техничке документације	ИДР-53/23
	Ситуациони план	
Рок важења локацијских услова	2 године	
Напомене	У поступку обједињене процедуре, прибављени су копија плана парцеле,	

	<p>извод из катастра вода, услови ЕПС Дистрибуције, Огранак Панчево, услови ЈКП ”Други Октобар” Вршац Сектор Водовод и канализација, мишљење Одељења за комунално стамбене послове и послове заштите животне средине Градске управе Града Вршца и услови МУП Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву и приложени су докази о уплати трошкова издавања.</p> <p>У складу са мишљењем Одељења за комуналне и стамбене послове и послове заштите животне средине а у вези са Чланом 6 УРЕДБА О НАЧИНУ И ПОСТУПКУ УПРАВЉАЊА ОТПАДОМ ОД ГРАЂЕЊА И РУШЕЊА ("Сл. гласник РС", бр. 93/2023 и 94/2023 - испр.), у обавези сте да уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи / дозволи за извођење радова/ доставите План управљања отпадом и сагласност на исти.</p>
<p>Поука о правном средству</p>	<p>На ове услове може се поднети приговор градском већу Града Вршца у року од три дана од пријема истих.</p>
<p>Локацијске услове доставити</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Подносиоцу захтева, путем пуномоћника; 2. ЕПС Дистрибуцији, Огранак Панчево; 3. ПТ Телеком Србија Ад Панчево; 4. Заводу за заштиту споменка културе у Панчеву; 5. ЈКП ”Други Октобар” Вршац Сектор Водовод и канализација; 6. ЈКП ”Други Октобар” Вршац, ЕЈ Гасовод; 7. ЈКП ”Други Октобар” Вршац, сектор одржавања јавних површина; 8. Одељењу за комунално стамбене послове и послове заштите животне средине Градске управе Града Вршца; 9. Архиви.
<p>Обрадио: дипл.инж.арх. Дамир Средић</p>	<p style="text-align: center;">РУКОВОДИЛАЦ одељења дипл.грађ.инж.Зорица Поповић</p>