

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

Поступајући по усаглашеном захтеву „Енолошке станица Вршац“ ДОО из Вршца, ул.Хероја Пинкија бр.49, МБ 08009988, поднетог путем пуномоћника Роберта Милате из Вршца, улица Анђе Ранковић 12/3, 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, 9/2020 и 52/2021), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, бр. 96/2023), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 87/2023), чл.17 Одлуке о организације Градске управе ("Службени лист града Вршца" бр. бр.12/2022) и Овлашћења начелника Градске управе Вршац број 031-60-1/2022-VI од 01.11.2022. године, издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

За реконструкцију и доградњу са променом намене из породичне стамбене зграде (означене бр.5) у пословни објекат, спратности По+П+1, категорије Б, класификациони број 122011, на кат.парц.бр. 5638 КО Вршац, у Вршцу, ул. Хероја Пинкија бр.47.

<b>Број предмета</b>	ROP-VRS-33801-LOC-1/2024 , заводни број: 353-180/2024-IV-03	
<b>Датум подношења захтева</b>	19.11.2024.године	
<b>Датум издавања локацијских услова</b>	12.12.2024.године	
<b>Лице на чије име</b>	<input type="checkbox"/> Физичко лице <span style="float: right;"><input checked="" type="checkbox"/> Правно лице</span>	
<b>ће гласити локацијски услови</b>	Име и презиме / назив лица	„Енолошка станица Вршац“ ДОО
	Адреса	Вршац, ул. Хероја Пинкија бр.49

<b>Подаци о подносиоцу захтева</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице	<input type="checkbox"/> Правно лице
	Име и презиме / назив лица	Милата Роберт
	Адреса	Вршац, Улица Анђе Ранковић бр.12/3
<b>Документација приложена уз захтев</b>		
1. Идејно решење	×	ИДР /за локацијске услове/, број техничког дневника 61/24/ИДР од октобра 2024., урађено од стране „ПРОЈЕКТНИ БИРО“ дипл.инг.арх.Милата Роберт , Анђе Ранковић 12/3, Вршац
2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију	×	1.000,00 РСД
3. Градска административна такса	×	10.000,00 РСД
4. Републичка административна такса	×	3.924,00 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	×	урађен од стране „ГЕОСТАДИЈА“ од 19.04.2021.
2. Остало	×	<ul style="list-style-type: none"> <li>• пуномоћ за поступке у спровођењу обједињене процедуре електронским путем.</li> <li>• Остала документа (Zaključci Vlade potpisano.pdf): Закључак Владе на предлог републичке дирекције за имовину, 05 број 351-1692/2023 од 02.марта 2023. године.</li> </ul>
Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама		

<b>Адреса локације</b>	Вршац, ул. Хероја Пинкија бр.47		
<b>Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>извод из катастра водова РС СКН Одељење за катастар водова Панчево РГЗ број 956-303-30727/2024 од 25.11.2024.године</li> <li>копија плана Катастарске парцеле број 5638 КО: Вршац, РС РГЗ Служба за катастар непокретности Вршац, Трг победе бр 1, број: 952-04-115-24489/2024 од 25.11.2024 године.</li> </ul>		
<b>Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела</b>	<b>Број КП</b>	<b>Катастарска општина</b>	<b>Површина</b>
	5638	КО Вршац	1012,00 m2
<b>Подаци о постојећим објектима на парцели</b>			
<b>Број објеката који се налазе на парцели/ парцелама</b>	5		
<b>Постојећи објекти се</b>	<input type="checkbox"/> задржавају <input type="checkbox"/> уклањају <input checked="" type="checkbox"/> део се задржава, део се уклања		
<b>БРГП која се руши/уклања</b>	103 m2		
<b>БРГП која се задржава</b>	459 m2		
<b>Подаци о планираном објекту / објектима / радовима</b>			
<b>Опис идејног решења</b>	реконструкција и доградња са променом намене из породичне стамбене зграде (означене бр.5) у пословни објекат		

<b>Врста радова</b>	реконструкција и доградња		
<b>Намена објекта</b>	пословни		
<b>БРГП (за зграде) / Дужина (за инфраструктуру)</b>	325,78 m <sup>2</sup>		
<b>Доминантна категорија објекта</b>	Б		
<b>Класификација дела</b>	Категорија објекта или дела објекта	Учешће у укупној површини	Класификациона ознака
	Б	100%	122011-пословне зграде
<b>Правила уређења и грађења</b>			
<b>Плански основ</b>	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 и 4/2022) и План детаљне регулације централне зоне Вршца („Службени лист општине Вршац“, бр. 4/2004, 6/2009 и 1/2015).		
<b>Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа</b>	<p>Кагастарска парцела број 5638 налази се у блоку бр. 22, намењен је централној зони и даље уређење у овом блоку врши се на основу услова из Плана детаљне регулације центра.</p> <p><b>ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ МЕШОВИТЕ СТАМБЕНЕ ИЗГРАДЊЕ</b> из Генералног плана Вршца („Службени лист општине Вршац“, бр. 4/2007 и 6/2007)</p> <p>У оквиру зоне мешовитог становања дозвољена је изградња објекта вишепородичног и породичног становања. У оквиру ове зоне дозвољена је изградња објекта и уређење површина за спорт и рекреацију, одгој и образовање, здравство, социјалну заштиту и пословање које својим капацитетом и наменом не ремети становање.</p> <p><b>Врста и намена објекта</b></p> <p>Дозвољена је изградња главног објекта: вишепородичног или породичног објекта. У постојећим блоковима насталим до 1940. који подлежу мерама очувања постојеће</p>		

регулације главни објекат може да се гради као објекат у непрекинутом или у прекинутом низу, или као атријумски објекат.

У постојећим блоковима који не подлежу мерама очувања постојеће регулације и новим блоковима главни објекат може да се гради као слободностојећи, двојни, објекат у непрекинутом или у прекинутом низу, или као атријумски објекат.

На грађевинској парцели **породичног** становања може се планирати изградња и другог објекта уколико су испуњени сви други услови: пословни објекат, летња кухиња, гаража и оставе веће од 20 m<sup>2</sup>.

Други објекат може да се гради као: слободностојећи, двојни објекат или објекат у низу.

Дозвољена је изградња помоћног објекта уз стамбени, односно пословни објекат: гаража, ограда и водонепропусна јама само за објекте породичног становања до прикључења на градску канализацију у деловима насеља где канализација није изведена.

У оквиру стамбеног и стамбено-пословног објекта породичног становања може се дозволити изградња максимално 4 стамбене јединице.

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

<b>Урбанистички показатељи</b>	<b>Зоне средњих густина</b> <b>ЗОНЕ МЕШОВИТЕ ГРАДЊЕ</b>
Густина насељености	100-150 ст/ха
Индекс искоришћености	мах 3,0
Степен изграђености	мах 50%
% зеленила	- мин 10% за компактне блокове - мин 20% за отворене и полуотворене блокове
<b>Урбанистички показатељи</b>	<b>Градске стамбене и опште зоне већих густина</b> <b>ЗОНА ГРАДСКОГ ЦЕНТРА</b>
Густина насељености	преко 150 ст/ха
Индекс искоришћености	мах 3,6
Степен изграђености	мах 60%
% зеленила	- мин 10% за компактне блокове

- мин 20% за отворене и полуотворене блокове

### Дозвољена спратност и висина објеката

Општи 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

Спратност **породичног објекта** који се гради у блоковима мешовите стамбене градње је минимално:

- П+1+Пк (приземље+једна етажа+поткровље) до максимално П+2+Пк (П+1+М) у блоковима – зонама где се граде објекти породичног и вишепородичног становања у уличном низу,
- П (приземље) до максимално П+2+Пк (П+1+М) у блоковима – зонама где се граде слободностојећи и двојни објекти породичног становања. Укупна висина породичног објекта не може бити виша од 12,0 m. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

### 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.

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.

При пројектовању и изградњи нових главних објеката у овој зони неопходно је обезбедити и изградњу склоништа допунске заштите, обима заштите 30 кПа.

**ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА** из Плана детаљне регулације централне зоне Вршца („Службени лист општине Вршац“, бр. 4/2004, 6/2009 и 1/2015):

### **3.1. Врста и намена објекта**

У оквиру овог Плана предвиђени су јавни и приватни објекти различитих намена примерених за центар града а који су ближи дефинисани у тачки 3.2. ових правила грађења.

### **3.2. Врста и намена објеката који се могу градити**

На територији овог плана предвиђени су разноврсни објекти: стамбени, стамбено пословни, пословни, хотели, објекти културе, управа, полиција, школство, дечије установе, комунални објекти, верски објекти, индустријски објекти који ће у будућности добити другу намену а неки ће у коначном решењу треба да постану споменици културе, помоћни објекти, објекти за гаражирање возила, музеји, домови културе, библиотека, здравствене установе.

### **3.3. Врста и намена објеката на којима је изградња забрањена**

Забрањена је изградња на објектима који су евидетнирани као споменици културе изузетног значаја и великог значаја. Објекти који премашују параметре дате овим Планом, постојећа колективна градња великих густина и спратности. осим тамо где је то изричито дозвољено.

### **3.6. Највећи дозвољени индекс изграђености**

Постојећи највећи индекс изграђености у оквиру блока је 1,93 у блоку 57 а дозвољени планирани је 2,1 и тај индекс не би требао да буде прекорачен у оквиру било којег блока. Највећи индекс изграђености на парцели није индикативан јер су у блоку 57 парцеле само испод објеката. У случају реконструкције таванског простора, без промене габарита и волумена, могуће је прекорачити дозвољени индекс изграђености, и није потребно испунити услове за паркирање, под условом да је нови користан простор повезан са постојећим.

### **3.7. Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле**

Индекс заузетости парцеле је тренутно од 10% до 100% и варира од блока до блока.

Просечна заузетост сведена на блокове не рачунајући парк и тргове је од 34,1% до 70,8%. С обзиром да постоје у центру града парцеле које су традиционално изграђене и до 85% овим Планом би то било омогућено под условом да су испуњени остали услови из Правила грађења. Локације изграђености, код становања средњих густина од 85% су, по правилу, за мање парцеле до 4ара а на већим парцелама је изграђеност мања и креће се до 60%.

У случају реконструкције постојећих објеката могуће је увећање индекса заузетости и индекса изграђености од дозвољеног за тај блок, на појединачној парцели, до мере која не прелази више од 20% и с тим да не прелази 85% изграђености парцеле и индекс изграђености већи од 2,1, осим код постојећих објеката где се задржава постојећи индекс изграђености. За случај реконструкције или у случају рушења старог и изградње новог објекта на истом месту може да буде изграђен исти објекат, или са доградњом а ради уклапања у висинску регулацију суседних објеката. Могући су већи индекси и по правилу се односи на мале парцеле на угловима улица.

### **3.8. Најмања и највећа дозвољена висина и спратност објеката и ограда**

Ради очувања карактера централне зоне изузетно од већ постојећих објеката максимална дозвољена висина објекта до задње корисне етаже је 19 метара а најмања 3,5м. Најмања спратност је приземље а највећа П+4+Пк или П+5 без поткровља. Свуда где се дозвољава изградња тавана, назидак, односно венац/атика, може бити максималне висине до 1,0м, а обавезни су лежећи прозори у равни крова. Дозвољена је изградња подземних етажа у оквиру габарита објекта. За сваки блок је прописана максимална и минимална спратност и мора се поштовати да би се сачувала карактеристична градска морфологија. Објекти који су под заштитом су изузети од ових правила како у погледу минималних тако и у погледу максималних вредности. Ограде, ако се граде, могу да буду величине од 1,4-3,0м с тим да по правилу буду од 2-2,5м. Ограде могу бити пуне или провидне.

### **3.9. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката**

Карактеристика урбане структуре у централној зони Вршца је изградња објеката који формирају непрекинути улични низ и спојени су међусобно. Објекти на парцели додирују обе бочне линије грађевинске парцеле. Карактеристика мањих, густо изграђених блокова је да су објекти полуатријумски и атријумски и да додирују три односно четири линије грађевинске парцеле. За овакве случајеве треба водити рачуна да висина објекта не угрози суседни и да не прелази планирану висину суседног објекта.

Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница и објеката који се граде у прекинутом низу, износи најмање половину висине вишег објекта. Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекат на насупрамним бочним фасадама не садржи отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама).

Ова удаљеност не може бити мања од 4,0м ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење.

Поред услова из става 1. овог Плана вишеспратни слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

### **3.10. Услови за изградњу других објеката на истој парцели**

На предвиђеним парцелама могу се изградити помоћни објекти или други објекти за становање или пословање под следећим условима:

- укупна квадратура и покривеност парцела не могу бити већи од прописане за ту зону. Неопходно је поштовати сва остала правила уређења и изградње дефинисана овим Планом.
- не сме да пређе висину слемена уличног објекта у односу на постојеће стање необавезно од планираног. Мора да има колски приступ преко постојеће парцеле (право пролаза) најмање ширине од 2,5м.
- треба обезбедити одговарајући број паркинг места на парцели или на јавним паркинзима.

### **3.11. Услови и начин приступа парцели**

Све грађевинске парцеле морају да имају приступ на јавни пут.

Ако је постојећа кућа, која има ајнфор, имовински подељена не дозвољава се деоба ајнфора до дубине од 5м како би архитектонски остао јединствен. Не дозвољава се мењање намене ајнфора у комерцијалне или било које делатности.

### **3.12.2. Услови за паркирање возила**



При изградњи нових објеката треба планирати паркирање возила у подземним или надземним гаражама или паркинзима у оквиру парцеле.

Само где то није могуће треба обезбедити паркирање у јавним гражама или у оквиру јавних површина – паркинга. Норматив је на један стан 0,7 паркинг места и на 100м<sup>2</sup> бруто површине пословног простора једно паркинг место. Ови нормативи у условима заштићене историјске целине нису увек могући али их треба примењивати тамо где је то могуће.

### **3.13. Услови заштите суседних објеката**

Приликом изградње нових објеката водити рачуна о заштити суседних објеката у конструктивном смислу и у смислу неугрожавања услова живота и рада на суседној парцели.

Неопходно је обезбедити темељну јаму објекта тако да се не десе оштећења постојећих суседа. Висина новог објекта не сме да угрожава минималну осучаност суседних објеката. Минимална удаљеност објекта, када се не ради о објектима у низу, је 4м. Када су објекти удаљени мање од 3м не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија, осим у случају када је један од објеката на граници парцеле и по пропису има слепи калкански зид.

Међусобна удаљеност вишепородичних стамбених објеката који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза мора да буде најмање 1/2 висине вишег објекта није дозвољено сливати воду у суседну парцелу.

Зеленило окућница

Све приватне зелене површине неопходно је редовно одржавати. Делове окућница који су окренути ка улици и пешачким стазама посебно озеленити што подразумева подизање зелених ограда, садњу цветних врста као и других врста зеленила које имају дужи вегетационим периодом.

### **3.16. Услови за архитектонско обликовање**

Архитектура објекта треба да је у складу са архитектуром окружења. Блокови где преовлађује традиционална историјска матрица и архитектура треба да се у волумену и облику прилагоде тој архитектури: узидани објекти, пролази за улазак у двориште, двоводни кровови са падом према улици и дворишту. На углу две улице кровове решавати без калканских елемената. Могуће је формирање узвишеног угаоног мотива – куполе или слично тамо где је то у складу са условима Завода за заштиту споменика културе. Кровове покривати претежно црепом. Обрада фасаде може да буде од малтера са различитим фасадним премазима, у различитим бојама и нијансама могућа је употреба и других материјала ако су они тако третирани да не ремете архитектуру низа а то су стилизација, транспоноване или контраст који истичу и не угрожавају наслеђе. Могућа је употреба стакла, метала, разних фасадних облога и слично.

Грађевински елементи на нивоу приземља за нове објекте могу прећи регулациону линију до 20цм ако се ради о излозима или 60цм ако су излози у пешачкој зони.

Грађевински елементи (еркери, доклат, балкони, улазне надстрешнице) могу прећи грађевинску односно регулациону линију на висини већој од 3,0м, рачунајући од основног габарита објекте хоризонталне пројекције испада до 1,2м. Укупна површина испада може бити максимум половина површине фасаде на којој се испад налази.

Ширина испада мора да буде удаљена од суседа најмање 1,2 м.

## Урбанистички услови и услови заштите непокретних културних добара за појединачне блокове - Блок 21/1

Овај блок обухвата простор између улица Феликса Милекера, Хероја Пинкија, Вука Караџића, Ивана Милутиновића и прве низове парцела и кућа насупрамних овом блоку у улицама Феликса Милекера и Вука Караџића. Намене у блоку су претежно становање и становање са делатностима што ће остати и убудуће. У блоку се налази енолошка станица.

### Основни урбанистички параметри су:

	постојеће	планирано
- П блока	1,98ха	1,98ха
- индекс заузетости	60,7%	60%
- индекс изграђености	0,69	1,6
- спратност	П - П+2	П - П+1+Пк
- намена – становање, пословање		
- регулациона и грађевинска линија се поклапају.		

Блок се налази на подручју заштићене околине просторне културно-историјске целине, примењују се мере заштите урбаних структура, тачка 2.8.4.

Режим 2 за објекте, тачка 2.8.8., примењује се на објекте у Улици Вука Караџића бр.9, 10, 12, 12а, Хероја Пинкија бр.49, 51, Ивана Милутиновића бр.30, 42, 46.

**Режим 3/А** за објекте, тачка 2.8.10., примењује се на објекте у Улици Вука Караџића бр.7, **Хероја Пинкија** бр.41, 43, 43а, 45, **47**, 53, 57, Улици Феликса Милекера бр.23, 25, 26, 26а, 26б, 27 и Улици Ивана Милутиновића бр.34, 36, 38, 40, 44.

Режим 3/Б за објекте, тачка 2.8.12., примењује се на објекте у Улици Вука Караџића бр.11, 14, 14а, 14ц, Ивана Милутиновића бр.37, 45а, 53а, 55, Улици Феликса Милекера бр.22а, 24, 29 и Ивана Милутиновића бр.32, 38а.

## 5.ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА:

### 2.8.4. Мере заштите урбаних структура за урбану околину просторне културно-историјске-урбанистичке целине

- Очување наслеђених регулационих и грађевинских линија;
- Очување постојеће парцелације,(грађевинске парцеле) колико је то могуће. У случају препарцелације укрупњавањем парцела задржати карактеристичан ритам претходних парцела на фасади објекта осим код изградње објеката од општег интереса или објеката колективног становања;
- Очување ивичне блоковске изградње на парцели, надовезивањем на постојеће објекте који се задржавају;
- Очување свих објеката на којима се примењује режим 1 и режим 2 заштите за објекте и усаглашавање новопланираних објеката са њима;
- Очување вертикалне регулације заштићеног окружења у складу са вертикалном регулацијом градског језгра;
- На потезима где се врши интерполација треба испратити вертикалну регулацију постојећих суседних објеката са споменичким својствима;

- Задржати следеће намене објеката: пословне, пословно-стамбене и стамбене функције;
- Све интервенције унутар овога простора ће се вршити на основу претходно прибављених Услови за предузимање мера техничке заштите од стране надлежног завода за заштиту споменика културе;
- Ако се у току извођења грађевинских и других радова на подручју заштићене околине просторне културно-историјске-урбанистичке целине наиђе на археолошка налазишта, извођач радова је дужан да одмах обустави радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе како би се обавили заштитни археолошки радови.

#### **2.8.10. Мере заштите за објекте, режим 3/А**

1. На објектима су могуће све интервенције као на објектима режима 2 као и:
  1. Остале интервенције (отварање портала, излога, на уличној фасади и др.) могуће су јединственим третирањем читавог објекта, тако да се на тај начин остваре квалитетни пропорцијски односи и естетска целина објекта, у циљу да се разним интервенцијама на објектима не наруши амбијент заштићеног језгра;
  2. Надградња уличног дела објекта могућа је само изузетно, ради висинске регулације уличног фронта, ако то доприноси складнијем изгледу заштићеног језгра и то јединственим третирањем читавог објекта, тако да се на тај начин остваре квалитетни пропорцијски односи и естетска целина објекта.
2. Изузетно, објекти могу бити замењени новим објектима, ако то доприноси бољем квалитету и већим естетским вредностима заштићеног језгра. У случају када се гради нови објекат, треба да се испуне следећи услови:
  1. Нове објекте ускладити са карактером амбијента и вредностима урбаног и архитектонског наслеђа у погледу димензија, диспозиције, пропорција, типа градње и обликовања;
  2. Положај објекта на парцели је ивични, орјентисан према улици. Положај се одређује у односу на постојећу регулациону линију;
  3. Висински габарит новог објекта који се интерполује између два објекта са споменичким својствима одређен је висинским габаритом суседних објеката, висином венца, слемена крова и сл.;
  4. Габарит се по дубини решава слободно у складу са функцијом објекта. У случају да се нови објекат гради уз објекат који је предвиђен за чување, дворишним крилима објекта прекрити забатне и калканске зидове суседних објеката;
  5. Минималне висине етажа треба да износе 3,0 м, у приземљу 4,0-4,5м.;
  6. По угледу на постојеће градитељско наслеђе за нови објекат формирати колски улаз због решавања паркирања и гаражирања, изношења смећа, из противпожарних разлога и сл.;
  7. Приликом изградње новог објекта решити паркирање и гаражирање, као и хортикултурно уређење окружења;
  8. Обликовање новопланираних објеката, као и целокупно архитектонско дело (конструкција, функција), треба да буде печат свога времена. Са објектима који имају споменичка својства у окружењу треба да чине складну целину;
  9. Интерполовани објекти могу бити покривени једносливним или двосливним крововима. Кровни назидак не може бити виши од 1/3 висине спратне етаже, а положај слемена крова треба да буде приближно на половини ширине тракта, нагиб кровних равни не сме бити стрмији од суседних сачуваних објеката. У случају замене низа објеката, нагиб целог низа мора бити приближан преовлађујућим у оквиру просторне културно-историјске целине (33°-45°);

	<p>(10) За спољну обраду новог објекта дозвољена је употреба материјала који не одуарају од изворних, примењених на постојећим објектима просторне културно-историјске целине ( с тим што није дозвољена употреба беле силикатне опеке, ломљеног камена и видљивих бетонских површина);</p> <p>(11) Намена нових објеката може бити: јавна, стамбена, пословна и мешовита. Код мешовитих објеката пословање треба да је на нижим етажама, а становање на вишим. Улични део објекта треба да има јавне локале;</p> <p>(12) Дворишта отвореног типа адекватно партерно уредити, поплочати, озеленити и осветлити.</p> <p><b>2.8.12. Мере заштите за објекте, режим З/Б</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. На објектима су могуће све интервенције као на објектима режима З/А, с тим што се подтачка 2) мера заштита мења и гласи:</li> <li>2. Сви наведени објекти могу бити замењени под условом да се на њиховом месту изгради нови објекат према условима (1)-(12).</li> </ol>
<b>Посебни услови</b>	Уз захтев за грађевинску дозволу приложити Решење о уклањању објеката или Пројекат припремних радова за уклањање објеката предвиђених за рушење.
<b>Подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења</b>	За уклањање је планирана породична стамбена зграда бр.1 површине 103 m <sup>2</sup> .
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.- 536013-24 од 29.11.2024. године.
<b>Услови у погледу пројектовања и прикључења на телекомуникациону мрежу</b>	Дирекција за технику сектор за мрежне операције ТЕЛЕКОМ СРБИЈА ИЈ Панчево, деловодни број: Д209/523690/2-2024 од 02. 12.2024.
<b>Услови у погледу пројектовања и прикључења на гасну мрежу</b>	Постојећи прикључак
<b>Услови у погледу пројектовања и прикључења на даљинско грејање</b>	

<b>Информација о мерама заштите животне средине и Плана управљања отпадом од грађења и рушења</b>		Одељење за комуналне и стамбене послове и послове заштите животне средине Града Вршца, Број: 357/2024-IV-04, Дана: 02.12.2024. године
<b>Услови у погледу пројектовања и прикључења на путну инфраструктуру</b>		Постојећи прикључак
<b>Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода</b>		ЈКП „2. Октобар“ Вршац, Стевана Немање 26, Технички услови Заводни број:58/2024, број: 58/15 03.12.2024.
<b>Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија</b>		МУП СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ Одељење за ванредне ситуације у Панчеву 07.22.1 број 217-3-1601/24-1 од 29.11.2024. године
<b>Услови за прикључење и пројектовање у погледу водних услова</b>		
<b>Услови за пројектовање у погледу заштите културних добара</b>		Завод за заштиту споменика у Панчеву, Услови бр.1210/2 од 06.12.2024.године.
О локацијским условима		
<b>Саставни део локацијских услова</b>	Идејно решење – ИДР /за локацијске услове/, број техничког дневника 61/24/ИДР од октобра 2024. године, урађено од стране „ПРОЈЕКТНИ БИРО“ дипл.инг.арх.Милата Роберт, Анђе Ранковић 12/3, Вршац	
	Пројектант	дипл.инг.арх. Милата Роберт, Анђе Ранковић 12/3, Вршац, лиценца број 300 Л478 12
	Број техничке документације	61/24/ИДР од октобра 2024. године
	Ситуациони план	<ul style="list-style-type: none"> <li>ИДР /за локацијске услове/, број техничког дневника 61/24/ИДР од октобра 2024. године,</li> <li>Геодетски снимак постојећег стања (КТР.zip)- урађен од стране „ГЕОСТАДИЈА“ од 19.04.2021. године</li> </ul>
<b>Рок важења локацијских</b>	2 године	

услова		
<b>Напомена 1</b>	<p>У поступку обједињене процедуре, прибављени су:</p> <p>Копија плана парцеле, извод из катастра водова, услови Завода за заштиту споменика у Панчеву, услови ЕПС Дистрибуције, Огранак Панчево, услови Дирекција за технику сектор за мрежне операције ТЕЛЕКОМ СРБИЈА ИЈ Панчево, мишљење Одељења за комуналне и стамбене послове и послове заштите животне средине Града Вршца, услови ЈКП „2. Октобар“ Вршац, Стевана Немање 26, МУП СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ Одељење за ванредне ситуације у Панчеву.</p> <p>Приложени су докази о плаћању свих такси.</p>	
<b>Напомена 2</b>	<p>У поступку обједињене процедуре раније издати Локацијски услови број предмета ROP-VRS-13440-LOCH-2/2022, заводни број: 353-72/2022-IV-03 од дана 09.06.2022.године.</p>	
<b>Напомена 3</b>	<p>Чланом 6. ,став 1. Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења ("Сл. Гласник РС" , бр. 93/2023 и 94/2023-испр.) прописано је да је произвођач отпада од рушења и грађења дужан да сачини план управљања отпадом од грађења и рушења, прибави сагласност на План управљања отпадом и организује његово спровођење, ако се радови изводе на објекту који је категорије Б, В и Г. С тим у вези потребно је да носилац пројекта изradi План управљања отпадом од грађења и рушења и достави га овом одељењу ради добијања сагласности.</p>	
<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>1. ЕПС Дистрибуцији, Огранак Панчево,</li> <li>2. Дирекцији за технику сектор за мрежне операције ТЕЛЕКОМ СРБИЈА ИЈ Панчево,</li> <li>3. Одељењу за комуналне и стамбене послове и послове заштите животне средине Града Вршца,</li> <li>4. ЈКП „2. Октобар“ Вршац, Стевана Немање 26</li> <li>5. МУП СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ Одељење за ванредне ситуације у Панчеву</li> <li>6. Завод за заштиту споменика у Панчеву,</li> <li>7. Архиви.</li> </ol>	
Обрадила: дипл.инж.арх. Јелена Вулановић	<b>РУКОВОДИЛАЦ</b> дипл.грађ.инж.Зорица Поповић	