

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

Поступајући по захтеву [REDACTED], поднетог путем пуномоћника **Уроша Ивковића из Павлиша, улица Жарка Зрењанина бр. 94**, 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 тавана и доградњу спрата у вишепородичној стамбено пословној згради спратности П+2, новонастале спратности П+3, на кат. парц. бр. 5573, КО Вршац, улица Сунчани трг бр. 11, категорије Б, класификациони број 112212

<b>Број предмета</b>	ROP-VRS-39799-LOC-1/2024, заводни број: 353-209/2024-IV-03	
<b>Датум подношења захтева</b>	01.12.2024.године	
<b>Датум издавања локацијских услова</b>	24.12.2024.године	
<b>Лице на чије име ће гласити локацијски услови</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	[REDACTED]
	Адреса	[REDACTED]
<b>Подаци о</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	

<b>подносиоцу захтева</b>	Име и презиме / назив лица	Урош Ивковић
	Адреса	Павлиш, Жарка Зрењанина бр. 94
<b>Документација приложена уз захтев</b>		
1. Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	Бр.тех.док. ИДР-2/24 од јула 2024. год., урађен од стране Асоцијације за легализацију објеката Србије – „АЛЕОС“ Павлиш, Ул. Жарка Зрењанина бр. 94  ИДР Идејно решење – Пројекат реконструкције тавана и доградње спрата
2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију	<input checked="" type="checkbox"/>	1000,00 динара
3. Градска административна такса	<input checked="" type="checkbox"/>	5.000,00 динара
4. Републичка административна такса	<input checked="" type="checkbox"/>	3.920,00 динара
<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"/>	КТП за парцелу бр.5573 КО Вршац, урађен од стране „ГЕОАС ИНЖЕЊЕРИНГ“ Алибунар, дана 10.07.2024. године
2. Остало	<input checked="" type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Остала документа (DOK_Prva strana UP sa potvrdom_el. potpisano.pdf)</li> <li>• Остала документа (Uanistickog projekta - 18.11.2024_el. potpisano.pdf)</li> <li>• Геодетски снимак постојећег стања (TEH_KTP 5573 KO VRSAC.dwg)</li> <li>• Геодетски снимак постојећег стања (TEH_KTP 5573 KO VRSAC - potpisan.pdf)</li> <li>• Пуномоћје (i uslovi - Marija Damjanov Panić_el. potpisano.pdf)</li> <li>• Идејно решење (IDR_Sunčani trg 11, Vršac.dwg)</li> <li>• Идејно решење (IDR_Sunčani trg 11, Vršac.pdf)</li> </ul>

Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама			
Адреса локације	Вршац, улица Сунчани трг бр. 11		
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	<ul style="list-style-type: none"> <li>Извод из катастра водова РС РГЗ Сектора за катастар непокретности Одељења за катастар водова Панчево, број 956-303-31758/2024 од дана 04.12.2024. године, -Приложен доказ о уплати таксе</li> <li>Копија плана за катастарску парцелу број 5573 РС РГЗ СКН Вршац, број 952-04-115-25290/2024 од 04.12.2024. године, Приложен доказ о уплати таксе</li> </ul>		
Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела	Број КП	Катастарска општина	Површина
	5573	КО Вршац	204,00 м <sup>2</sup>
Подаци о постојећим објектима на парцели			
Број објеката који се налазе на парцели/ парцелама	1		
Постојећи објекти се	<input checked="" type="checkbox"/> задржавају <input type="checkbox"/> уклањају <input type="checkbox"/> део се задржава, део се уклања		
БРГП која се задржава	640,00m <sup>2</sup> ; корисна површина (станови+пословни простор) 476,00m <sup>2</sup> .		
Подаци о планираном објекту / објектима / радовима			
Опис идејног решења	Реконструкција таванског простора у стамбени простор.		
Врста радова	Реконструкција и доградња		
Намена објекта	Становање		
БРГП (за зграде) / Дужина (за Инфраструктуру	БРГП = 218,00 m <sup>2</sup> реконструисаног и дограђеног дела.		

Доминантна категорија објеката	Б		
Класификација дела	Категорија објекта или дела објекта	Учешће у укупној површини	Класификациона ознака
	Б	100%	112221
<b>Правила уређења и грађења</b>			
Плански основ	<p>Генерални план Вршца ("Службени лист општине Вршац" бр. 4/2007 и 6/2007) и Генерални урбанистичком плану Вршца („Службени лист општине Вршац“, бр. 16/2015, 17/2015, 10/2019, 11/2019, 20/2021, 4/2022, 5/2023, 6/2023 и 8/2023)</p> <p><b>Урбанистички пројекат бр.тех.док. УП-2/24 од јула 2024. године, и Потврде од стране Одељења за просторно планирање, урбанизам, грађевинарство, инвестиције и капитална улагања број 350-147/2024-IV-03 од 18.11.2024. године.</b></p>		
Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа	<p><b>Зона породичне стамбене изградње: Зона 6, Блок 18 - Насеље Брег I</b></p> <p><b>6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА</b></p> <p>У циљу обезбеђивања реализације планских циљева потребно је одредити урбанистичке критеријуме и услове за изградњу и реконструкцију свих планираних садржаја:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 7°MCS (Сеизмолошка карта за повратни период од 50 година, Сеизмолошки завод Србије),</li> <li>– За све евентуалне радове на обухваћеним објектима и локалитетима који подлежу мерама заштите на основу Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", бр. 71/94) обавеза је власника-носиоца права коришћења да прибави дозволу надлежног Завода за заштиту споменика културе,</li> <li>– При пројектовању и грађењу обавезно је придржавати се Закона о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 37/88),</li> <li>– Спроводити мере заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 135/2004),</li> <li>– Уредба о организовању и функционисању ЦЗ ("Службени гласник РС", бр. 21/92).</li> </ul> <p><b>6.1. ЗОНА СТАНОВАЊА</b></p> <p>Зона становања овим Планом је дефинисана као зона породичне стамбене изградње, мешовите стамбене изградње и вишепородичне стамбене изградње.</p>		

У оквиру зоне становања дозвољена је изградња објеката и уређење површина за спорт и рекреацију, одгој и образовање, здравство, социјалну заштиту и пословање које својим капацитетом и наменом не ремете становање.

Забрањена је изградња на објектима који су евидентирани као споменици културе изузетног и великог значаја.

Забрањена је изградња објеката за потребе пољопривредне производње, објеката за држање стоке и занатских радионица које загађују простор и извор су буке: пилана, металостругарских радионица, радионица хемијских производа и сличних објеката осим у зони становања са делатностима мале привреде.

Забрањена је изградња септичких и водонепропусних септичких јама у зонама где је изведена насељска канализација.

У планираним зонама намењеним мешовитом становању могуће је градити породичне и стамбене објекте свих типова, у складу са детаљном урбанистичком разрадом.

Планом нису дефинисане (планиране) чисте зоне за вишепородичну стамбену изградњу и зоне резиденцијалног становања. Зоне вишепородичне стамбене изградње могуће је формирати у склопу зоне мешовите стамбене изградње као подзону.

Зоне резиденцијалног становања могуће је формирати у склопу зоне мешовите и породичне стамбене изградње као подзону.

#### **6.1.1. ЗОНА ПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ИЗГРАДЊЕ**

У односу на основне карактеристике и типологију градње у оквиру ове зоне може се извести подела на зону постојећег породичног становања која је подељена на подцелине:

- Зоне 1, 2, 3, 4, 6, 7, 9, и 11 у којима се регулација која је утврђена не мења и које се уређују на основу услова из овог Плана),

#### **ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ ПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ИЗГРАДЊЕ**

##### **Врста и намена објеката**

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

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

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

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

Врста другог објекта: пословни објекат, стамбени објекат, летња кухиња, гаража и оставе веће од 20 m<sup>2</sup>.

Врста помоћних објеката: остава мање од 20 m<sup>2</sup>, ограде, бунари и септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу).

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

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

- заузетост грађевинске парцеле стамбеним, пословним и помоћним објектима може бити до 40%,
- растојање између два суседна стамбена објекта на истој грађевинској парцели износи мин. 4,0 m за приземне и 4,5 m за спратне објекте,
- стамбене објекте поставити тако да у случају поделе парцеле на две нове парцеле свака од њих има обезбеђен директан или индиректан приступ на јавни пут,
- породични стамбени објекат може да има максимално до четири стамбене јединице,
- у зони намењеној породичном становању где постоје просторни и технички услови, а пре свега у зони резиденцијалног становања, могу се градити базени, вењаци, перголе итд., према осунчаним просторима, истакнутим природним садржајима, видиковцима (те површине уколико нису застакљене не улазе у састав дозвољене површине објекта).

У зони породичног становања у стамбеном делу парцеле пословне делатности које се могу дозволити су из области: трговине на мало, угоститељства, услужних и занатских делатности.

У оквиру пословног дела парцеле пословна делатност која се може дозволити поред напред наведених је и трговина на велико, с тим да се обављањем те делатности не сме нарушити зона становања.

У оквиру пословног дела парцеле даје се могућност изградње следећих објеката:

- производног односно пословног објекта (који задовољава услове заштите животне средине, тј. који својим деловањем - буком, гасовима, отпадним материјама - неће негативно утицати на примарну функцију - становање). Објекат се може градити као слободностојећи.

У случају да се пословање планира у основном (породичном) објекту део објекта који се намењују за пословне садржаје не може прећи половину бруто површине.

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.

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

Урбанистички показатељи	Градске стамбене и опште зоне већих густина	Опште стамбене зоне средњих густина	Зоне ретких насеља малих густина
Густина насељености	Преко 150 ст/ха	100-150 ст/ха	до 100 ст/ха
Индекс искоришћености	3,6	2,0	1,6
Степен изграђености	мах 60%	мах 50%	мах 40%
% Зеленила	мин 30%	мин 30%	мин 30%

Становање уопштом стамбеним зонама средњих густина подразумева парцеле намењене изградњи објеката становања градског типа на мањим парцелама.

Становање у зонама ретких насеља малих густина подразумева парцеле намењене изградњи објеката становања на већим парцелама и становања са делатностима мале привреде и резиденцијалним становањем.

#### **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
------------	-----------

Спратност пословног објекта уз главни стамбени објекат је максимално П+1

(приземље+једна етажа) (дозвољена је изградња подрумске етаже ако постоје услови

за то). Висина објекта је максимално 7,50 m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

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.

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

Ако се грађевинска парцеле у оквиру зоне становања намењује за чисто пословање,

односно производњу, обавезна ја израда Урбанистичког пројекта уз услов да објекат

својом делатношћу не угрожава животну средину. Услови за изградњу објеката на

парцели су услови дати овим Планом за појединачне блокове, уз напомену да су дозвољени урбанистички показатељи степен заузетости максимално 50%,а индекс

изграђености максимално 1,6. Грађевинска парцела може да се огради оградом до висине максимално 2,0 m уз услов да је ограда транспарентна.

#### **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 грађевинску парцелу намењену породичном становању са делатностима мале привреде колско-пешачки прилаз је минималне ширине 4,0 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.

#### **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 м, од непровидног материјала.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 м односно регулациону линију више од 1,2 м и то на делу објекта вишем од 3,0 м. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,2 м 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 м по целој ширини објекта с висином изнад 3,0 м,
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0 м од спољне ивице тротоара на висину изнад 3,0 м,
- конзолне рекламе мање од 1,2 м на висини изнад 3,0 м.

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 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према бочном дворишту (најмање растојања од 0,5 м) - 0,5 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према бочном дворишту (најмањег растојања од 2,5 м) - 0,9 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,0 м) - 1,2 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

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

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

- стопе темеља и подрумски зидови мање од 0,15 м до дубине од 2,6 м испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5 м,
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0 м.

Отварање отвора на просторијама за становање као и атељеима и пословним просторијама на бочним фасадама може се дозволити ако је 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 коџа 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 надзетка 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 за обнову и реконструкцију објеката**

Обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

– замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих овим Правилима,

– реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Правилима,

– ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из ових

Правила реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта,

– адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих Планом,

– на угаоним парцелама површине 100 – 300 м<sup>2</sup> на којима су прекорачени постојећи урбанистички параметри могуће је при обнови и реконструкцији достићи постојећу изграђеност.

#### **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.

Пословни објекти (односно пословни простори) намењени јавном коришћењу као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

#### **6.1.1.4. Зона породичне стамбене изградње –Зона 6 (Блок бр. 18)**

##### **Врста и намена објеката**

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

– Намена главног објекта: породично стамбени објекат, стамбено-пословни објекат, пословно-стамбени објекат који не угрожава становање;

– Врста главног објекта породичног становања: слободностојећи, двојни;

– Намена другог објекта на истој грађевинској парцели: пословни објекат, стамбени објекат, летња кухиња, гаража и оставе веће од 20 m<sup>2</sup>

– Намена помоћног објекта: остава мање од 20 m<sup>2</sup>, ограде, бунари и септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу);

## Услови за образовање грађевинске парцеле

Услови за образовање нових грађевинске парцеле намењене породичном становању су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина парцеле је 12,0 m (изузетно 10,0 m), минимална површина парцеле је 300,0 m<sup>2</sup>,
- за двојни објекат минимална ширина парцеле је 10,0 m (2 x 5,0 m), минимална површина је 500,00 m<sup>2</sup> (2 x 250,00 m<sup>2</sup>), а само у изузетним случајевима 400 m<sup>2</sup> (2 x 200,00 m<sup>2</sup>),

### Положај објекта на парцели

Објекти се граде на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинским линијама.

Грађевинска линија новог објекта у зони постојећег становања се одређује на основу позиције већине изграђених објеката. Грађевинска линија новог објекта у зони планираног становања се одређује на основу Плана детаљне регулације.

Грађевинска линија може бити увучена у односу на регулациону линију минимално 3,00 m.

Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежне позиције већине изграђених објеката. Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

- основни габарит главног слободностојећег објекта са испадима може да се дозволи на минимално 0,5 m од припадајуће границе парцеле;
- основни габарит главног слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 3,0 m од насупротне границе парцеле, односно на 2,5 m (са испадом);
- Основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 4,0 m од границе парцеле;
- Основни габарит главног објекта у прекинутом низу од припадајуће границе парцеле је 0,0 m, а од насупротне границе парцеле је 3,0 m (растојање основног габарита без испада), односно на 2,5 m (са испадом).

### 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%

#### **Дозвољена спратност и висина објекта**

Спратност главног објекта је од П (приземље) до максимално П+2+Пк или П+1+М

(приземље+две етаже+поткровље или приземље + једна етажа + мансарда).

Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње

геотехничке и хидротехничке природе. Висина главног објекта је максимално 9,0 m од коте заштитног тротоара објекта до венца, односно максимално 12,0 m од коте

заштитног тротоара објекта до слемена.

Спратност пословног објекта уз главни објекат је максимално П+Пк (приземље +

поткровље) (дозвољена је изградња подрумске етаже ако постоје услови за то). Висина објекта је максимално 7,50 m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Помоћни објекти на парцели (остава, летња кухиња и гаража) максималне спратности

П (приземље) а максималне висине до 5,0m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

На стрмом, терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,00 m - висина је

растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца. Када је растојање од нулте

коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2,00 m - висина је растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,00 m.

На стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута висина објекта је растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца).

#### **Међусобна удаљеност објеката**

Удаљеност између главног и другог или помоћног објекта, уз главни објекат може бити мин. 4,0 m, уколико постоје отвори на насупротним странама, односно 2,5 m, уколико не постоје отвори на насупротним странама.

Удаљеност између главног и другог објекта, удаљеност између главног и помоћног

објекта уз главни објекат може бити мин. 4,0 m.

<p>Други објекат и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови.</p> <p><b>Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели</b></p> <p>Други и помоћни објекат уз главни објекат и пословни објекат се граде у истој линији на делу бочног дворишта припадајуће границе парцеле као и главни објекат, уз услов да се објекат од границе парцеле гради на минимално 0,5 m одстојања од границе парцеле.</p> <p>Други и помоћни објекат уз главни објекат на парцели где је двојни објекат се гради на 0,0 m од заједничке границе парцеле.</p> <p>Изградњом објеката на парцели не сме се нарушити граница парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат.</p>	
<p><b>Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења</b></p>	
<p><b>Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије</b></p>	<p>Услови ЕПС Дистрибуције, Огранак Панчево, бр.8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-555375-24 од 16.12.2024. године.</p>
<p><b>Услови у погледу пројектовања и прикључења на гасну мрежу</b></p>	<p>Услови ЈКП ”Други Октобар”, ЕЈ “Гасовод” Вршац, бр.06-7-56/2024-2 од 06.12.2024. године.</p>
<p><b>Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода</b></p>	<p>Услови ЈКП ”Други Октобар” Вршац, сектор Водовод и канализација, бр.61/15, заводни број 61/2024 од 12.12.2024. године.</p>
<p><b>Информација о мерама заштите животне средине и управљања отпадом од грађења и рушења</b></p>	<p>Одељење за комуналне и стамбене послове и послове заштите животне средине Града Вршца бр. 367/2024-IV-04</p> <p>Дана: 06.12.2024. године</p>
<p><b>О локацијским условима</b></p>	
<p><b>Саставни део локацијских услова</b></p>	<p>Идејно решење урађено од стране Асоцијације за легализацију објеката Србије – „АЛЕОС“ Павлиш, Ул. Жарка Зрењанина бр. 94</p>
<p>Пројектант</p>	<p>Главни пројектант: Драган Добросављевић, дипл. инж. арх., број лиценце: 300 6723 04</p>

	Број техничке документације	<ul style="list-style-type: none"> <li>ИДР-2/24 од јула 2024. год.</li> </ul>
	Ситуациони план	<ul style="list-style-type: none"> <li>КТП за парцелу бр.5573 КО Вршац, урађен од стране „ГЕОАС ИНЖЕЊЕРИНГ“ Алибунар, дана 10.07.2024. године,</li> <li>Главна свеска Идејног решења.</li> </ul>
<b>Рок важења локацијских услова</b>	ДВЕ ГОДИНЕ	
<b>Напомена</b>	<p>Саставни део приложене техничке документације су:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Услови у погледу пројектовања и прикључења на путну инфраструктуру Одељења за инвестиције и капитална улагања Градске управе Града Вршца од 22.06.2024. године.</li> <li>Уговор закључен са Стамбеном заједницом Сунчани трг 11, улица Сунчани трг 11, МБ 18289067( у прилогу Главне свеске)</li> <li>Потврда УП, број 350-147/2024-IV-03 од 18.11.2024. године.</li> </ul>	
<b>Поука о правном средству</b>	Против ових локацијских услова може се изјавити приговор у року од 3 дана од дана пријема истог, надлежном Градском већу Града Вршца.	
<b>Локацијске услове доставити</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Подносиоцу захтева</li> <li>РГЗ Одељењу за катастар водова Панчево</li> <li>РГЗ СКН Вршац</li> <li>ЕПС Дистрибуције, Огранак Панчево</li> <li>ЈКП "Други Октобар" Вршац, сектор Водовода и канализације</li> <li>ЈКП "Други Октобар" Вршац, гасовод</li> <li>Одељење за инвестиције и капитална улагања Града Вршца</li> <li>Одељењу за комуналне и стамбене послове и послове заштите животне средине Града Вршца</li> </ol>	
Обрадио/ла: Јелена Вулановић, дипл.инж.арх.		<p align="center"><b>Руководилац одељења</b></p> <p align="center">дипл.грађ.инж.Зорица Поповић</p>