

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

Поступајући по захтеву ЕП „Техника“ АД (МБ:08113114) из Вршца, ул.Доситејева бр.11, поднетом путем пуномоћника Кузмана Туркоане директора ЕП „Техника“ АД из Вршца, ул.Доситејева бр.11, 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 и 9/2020), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017), чл.17 Одлуке о организације Градске управе ("Службени лист града Вршца" бр.20/2016) и Овлашћења начелника Градске управе Вршац број 031-4/2017-VI од 01.01.2017. године, издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

За изградњу вишепородичног стамбеног објекта - „Ламела 1“ са 24 стамбених јединица и 15 гаражних места у подруму и „Ламела 2“ са 20 стамбених јединица, спратности По+П+2, категорије В, класификациони број 112222, и за изградњу гараже за 17 гаражних места, спратности П+0, категорије В, класификациони број 124210 на кат.парц.бр.30673 КО Вршац, у Вршцу, ул. Бранка Радичевића бр.20, 22 и 22А.

<b>Број предмета</b>	ROP-VRS-1288-LOCA-10/2020, заводни број: 353-68/2020-IV-03	
<b>Датум подношења захтева</b>	14.04.2020.године	
<b>Датум издавања локацијских услова</b>	23.04.2020.године	
<b>Лице на чије име ће гласити локацијски услови</b>	<input type="checkbox"/> Физичко лице	<input checked="" type="checkbox"/> Правно лице
	Име и презиме / назив лица	ЕП „Техника“ АД
	Адреса	Вршац, ул.Доситејева бр.11
<b>Подаци о подносиоцу захтева</b>	<input type="checkbox"/> Физичко лице	<input checked="" type="checkbox"/> Правно лице
	Име и презиме / назив лица	Кузман Туркоане директор ЕП „Техника“ АД
	Адреса	Вршац, ул. Доситејева бр.11
<b>Документација приложена уз захтев</b>		
1. Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	Бр.техн.док.Е:03/2020 од јануара 2020.године, урађено од стране “МБ пројект” Д.О.О. Нови Сад ул. Краља Александра бр.14 и бр.дел.док. 27-04/20 ИДР - Пр 11 од априла 2020 урађено од стране „Технопројект“ ДОО из Вршца ул.Студеничка бр.2.  - Идејно решење (3 Prilog 11 uz

		_IDR_TENNIKA AD_kpl_potpisan MB.pdf) - Идејно решење (1 arhitektura IDR.pdf) - Идејно решење (crtezi.zip) - Идејно решење (1.1_Situacija_250_P11 crt.br.1.dwfx) - Идејно решење (0 glavna sveska.pdf)
2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију	<input checked="" type="checkbox"/>	2000,00 динара
3. Градска административна такса (измена локацијских услова)	<input checked="" type="checkbox"/>	1.000,00 динара
4. Републичка административна такса	<input checked="" type="checkbox"/>	320,00 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"/>	- Дипл.инж.геод. Зоран Илић ПР, Геодетски биро "Геоинжењеринг" из Беле Цркве
2. Остало	<input checked="" type="checkbox"/>	- Докази о уплатама (nalog 1.pdf) - Докази о уплатама (nalog 2.pdf) - Доказ о уплати накнаде за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова (naknada za SEOP.pdf) - Доказ о уплати административне таксе за израду локацијских услова (rep adm taksa.pdf) - Остала документа захтева за издавање локацијских услова (Izvod iz katastra vodova.pdf) - Остала документа захтева за издавање локацијских услова (Копија плана 2.pdf) - Пуномоћје (Izvod iz APR-a.pdf) - Остала документа захтева за издавање локацијских услова (grad adm taksa.pdf) - Остала документа захтева за издавање локацијских услова (Копија плана.pdf)
<b>Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама</b>		
<b>Адреса локације</b>	у Вршцу, ул. Бранка Радичевића бр.20, 22 и 22А.	

Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	- копија плана бр.952-04-115-44/2020 и - извод из катастра подземних инсталација бр.952-04-115-44/2020 од 05.03.2020.године		
Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела	Број КП	Катастарска општина	Површина
	30673	КО Вршац	1211,00 м <sup>2</sup>
<b>Подаци о постојећим објектима на парцели</b>			
Број објеката који се налазе на парцели/парцелама	7 објеката		
Постојећи објекти се	<input type="checkbox"/> задржавају <input checked="" type="checkbox"/> уклањају <input type="checkbox"/> део се задржава, део се уклања		
БРГП која се руши/уклања	1008,00 м <sup>2</sup>		
<b>Подаци о планираном објекту / објектима / радовима</b>			
Опис идејног решења	изградња вишепородичног стамбеног објекта - „Ламела 1“ са 24 стамбених јединица и 15 гаражних места у подруму и „Ламела 2“ са 20 стамбених јединица, спратности По+П+2, и гараже за 17 гаражних места, спратности П+0		
Врста радова	Нова градња		
Намена објекта	Вишепородично становање		
БРГП (за зграде) / Дужина (за инфраструктуру)	4.242,45 м <sup>2</sup> (Ламела 1: 2527,74 м <sup>2</sup> + Ламела 2: 1714,71 м <sup>2</sup> ) и Гаража: 288,92 м <sup>2</sup>		
Доминантна категорија објекта	В		
Класификација дела	Категорија објекта или дела објекта	Учешће у укупној површини	Класификациона ознака
	В	91% 9%	112222 124210
<b>Правила уређења и грађења</b>			
Плански основ	Генерални план Вршца („Службени лист општине Вршац“, бр. 4/2007 и 6/2007) и		

	<p>Генерални урбанистички план Вршца („Службени лист општине Вршац“, бр. 16/2015, 17/2015, 10/2019 и 11/2019) и Урбанистички пројекат бр.УП-51/19/2020 од фебруара 2020. године, са урбанистичко архитектонским решењем за вишепородичног станог објекта, спратности По+П+2 и помоћни објекат-гараже, спратности П+0, на катастарској парцели бр.30673 КО Вршац, ул.Бранка Радичевића бр.20, 22 и 22а,Потврда бр.350-9/2020-IV-03 од 10.03.2020. год.</p> <p><b>Зона 18, Блок бр.53 - немењена мешовитом становању и централној зони.</b></p>
<p><b>Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа</b></p>	<p><b>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:</b> <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 style="text-align: center;"><b>ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ МЕШОВИТЕ СТАМБЕНЕ ИЗГРАДЊЕ</b></p> <p>У оквиру зоне мешовитог становања дозвољена је изградња објеката вишепородичног и породичног становања. У оквиру ове зоне 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 ремети становање.</p> <p>Зона мешовите стамбене изградње обухвата постојеће блокове стамбене изградње:21,23,24,25,26,54,124,125,126,118,120,122,89,99,100,118,120,122,65,69,70,49,<b>53</b>, 85,86,67,68,27,51,35,50,48,117 и делови блока 87,88,64,66,71,63,62 у којима суприсутна оба типа становања и планиране блокове: 42 и 140 и делови блока 41,43 и 138. За изградњу објеката вишепородичног становања неопходна је израда детаљне урбанистичке кразраде: Урбанистичког пројекта за све објекте (комплексе), односно Плана детаљне регулације за објекте (комплексе) где је неопходно дефинисати јавно и остало грађевинско земљиште.</p> <p>Постојећи блокови становања који су настали до 1940. године и до данас сачували своју оригиналну морфологију, код планирања нових објеката било ког типа:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- сачувати постојеће облике и димензије урбаних структура-блокова;</li> <li>- очувати затечену матрицу:улица, тргова и паркова;</li> <li>- очувати постојеће регулацино-грађевинске линије и ивичну блоковску изградњу- (изградња објеката у низу код наслеђеног типа грађења надовезивањем на постојеће објекте који се задржавају), а унутар блокова формирање унутрашњих дворишта. У случају промене вертикалне регулације тежити висинској уједначености уличног фронта и очувању пропорцијских односа.</li> </ul> <p>У постојећим блоковима који не подлежу заштити урбаних структура и планираним блоковима, код планирања нових објеката:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. у блоковима где су новији објекти одређене спратности и опремљености нову изградњу прилагодити постојећој у погледу спратности и начина грађења,</li> <li>2. у блоковима где су објекти мале грађевинске и амбијенталне вредности</li> </ol>

успоставити нов систем грађења (израда детаљне урбанистичке разраде)

- изградњом слободностојећих објеката са повећаном спратношћу, али мањом густоћом изградње и већим слободним просторима око објеката
- изградњом објеката у прекинутом или непрекинутом низу и формирањем блокова затвореног типа са повећаном спратношћу и постизањем средњих густина

У новим блоковима планираним за мешовиту стамбену изградњу при планирању објеката детаљном урбанистичком разрадом дефинисати врсту и намену објеката, као и спратност и регулационе и грађевинске линије.

#### **ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТАТА**

Дозвољена је изградња главног објекта: вишепородичног или породичног објекта. У постојећим блоковима насталим до 1940. који подлежу мерама очувања постојеће 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 вишепородичног становања може се планирати изградња и другог објекта уколико су испуњени сви други услови: пословни објекат, гаража и оставе веће од 20 m<sup>2</sup>.

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 главног објекта део приземља или цела приземна етажа може да се намени за пословни простор који својом делатношћу неће угрозити примарну функцију- становање.

У зависности од величине парцеле, у оквиру ове зоне, дозвољена је изградња и пословног објекта. Пословне делатности које се могу дозволити су из домена трговине на мало, угоститељства и услужне делатности, тј. оне делатности које својим радом не угрожавају примарну функцију зоне - становање.

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

#### **УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ**

За изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, у зависности од врсте, услови за образовање грађевинске парцеле су следећи:

- за слободностојећи вишепородични стамбено-пословни објекат минимална ширина парцеле је 20,0 m,
- за вишепородични стамбено-пословни објекат у непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 15,0 m,
- за вишепородични стамбено-пословни објекат у прекинутом низу дозвољена минимална ширина парцеле је 15,0 m,
- за све врсте вишепородичних стамбених објеката грађевинска парцела је минималне површине 500,0 m<sup>2</sup>.

Услови за исправку граница грађевинских парцела могу се издати у складу са условима из овог Плана.

#### **ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ**

Утврдити положај објекта на парцели у складу са положајем већине објекта у уличном низу, односно очувати постојеће регулацино-грађевинске линије и ивичну блоковску изградњу.

Међусобна удаљеност планираних вишепородичног објекта од других објеката на парцели осим објеката који чине улични низ, је мин. 5,00 m. Предњом фасадом објекат се мора поставити на грађевинску линију. Растојање основног габарита (без испада) вишепородичног и породичног објекта и границе суседне грађевинске парцеле је:

- за објекат у непрекинутом низу је 0,0 m,
- за објекат у прекинутом низу је 4,0 m.

Код издавања услова за реконструкцију за изграђене објекте чије је растојање од грађевинске парцеле мање од вредности датих у овом Плану не могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија.

Удаљеност новог породичног објекта од других објекта на парцели, било које врсте изградње или нестамбеног објекта, може бити мин. 4,00 m. Предњом фасадом објекат се мора поставити на грађевинску линију.

**Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:**

- основни габарит са испадом стамбено-пословног објекта у уличном низу, од границе суседне парцеле је 0,0 m (растојање основног габарита без испада).
- основни габарит са испадом стамбено-пословног објекта у прекинутом уличном низу, од припадајуће границе суседне парцеле је 0,0 m, а од насупротне границе парцеле је 4,0 m (растојање основног габарита без испада).

Обезбедити противпожарни пролаз (ајнфорт-улаз) кроз објекат минималне ширине 3,00 m, а минималне висине 3,50 m за све типове вишепородичног становања и јавних објеката чија су дворишта веће површине од 400 m<sup>2</sup>.

**ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС (СТЕПЕН) ИЗГРАЂЕНОСТИ И ИНДЕКС (СТЕПЕН) ИСКОРИШЋЕНОСТИ**

**Урбанистички показатељи Зоне средњих густина ЗОНЕ МЕШОВИТЕ ГРАДЊЕ**

Густина насељености	100-150 ст/ha
Индекс искоришћености	мах 3,0
Степен изграђености	мах 50%
% зеленила	- мин 10% за компактне блокове
	- мин 20% за отворене и полуотворене блокове

**Урбанистички показатељи Градске стамбене и опште зоне већих густина ЗОНА ГРАДСКОГ ЦЕНТРА**

Густина насељености	преко 150 ст/ha
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 ОБЈЕКТА**

Вишепородично становање подразумева изградњу стамбених објеката за становање више породица са више од 4 стамбене јединице.

Спратност вишепородичног објекта је од минимално П+1+Пк (П+М) до максимално П+4+Пк (П+3+М). Укупна висина вишепородичног објекта не може прећи 24,0 m.

**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.

### **ОБЕЗБЕЂИВАЊЕ ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА**

У оквиру ових блокова за сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине 2,5 m.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле намењене изградњи вишепородичног објекта мора се обезбедити паркинг простор за паркирање возила по правилу - један стан једно паркинг место, односно једно паркинг место на 70 m<sup>2</sup> корисне површине.

За паркирање возила за сопствене потребе власници стамбеног и стамбено-пословног објекта породичног типа обезбеђују простор у оквиру грађевинске парцеле и то по правилу минимално једно паркинг место на један стан, с тим да најмање једно возило буде смештено у гаражи.

Обезбедити противпожарни пролаз (ајнфорт-улаз) кроз објекте вишепородичног становања и јавних објеката минималне ширине 3,00 m и минималне висине 3,50 m за све типове вишепородичног становања и јавних објеката чија су дворишта веће површине од 400 m<sup>2</sup>.

### **ЗАШТИТА СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА**

Изградња објеката у низу - односно у прекинутом низу (вишепородичних или породичних) 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 1,2 m и то на делу објекта вишем од 2,5 m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,2 m онда се она поставља на грађевинску 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 са висином изнад 2,5 m,

- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0 m од спољне ивице тротоара на висину изнад 2,5 m,

- конзолне рекламе мање од 1,2 m на висини изнад 2,5 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 припадајуће границе парцеле мање од 0,6m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,

- на делу објекта према бочном дворишту насупротне стране парцеле мање од 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) мање од 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за 5,0 m и ако те степенице савлађају висину од 0,9 m. Степенице које савлађују висину вишу од 0,9 m улазе у основни габарит објекта. 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,

- шахови 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 међусобан размак између објекта (укупно са испадима) једнак или већи од 4,0 m. Ако је међусобни размак од 3,0 m до 4,0 m дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене уз услов да доња кота на коју се оставља отвор буде једнака или виша 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 објекта могу бити малтерисане у боји по избору пројектанта или од фасадне опеке.

Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције према улици, а у складу са нагибом околних кровова. Кровни покривач у зависности од нагиба кровне конструкције и у складу са традиционалним материјалима (цреп).

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. 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 објекта, 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.

На свакој парцели вишепородичног становања мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад. Лоцирање бетонираниг простора за контејнере на парцели мора да буде тако да се омогући лак приступ надлежне комуналне службе.

Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу.

Објекти вишепородичног становања морају се прикључити на насељску канализацију.

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 вишепородичних стамбених



објеката морају се обезбедити услови за сигурну евакуацију људи у случају пожара и уређаји и средства за гашење пожара.

Вишепородични стамбени објекти, 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.

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

#### **УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОГРАДА**

Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне ограде с тим да укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од  $h=2,0$  m.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 m а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 m.

Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле може се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално  $h=2,0$  m.

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

#### **6.1.3.4. Зона мешовите стамбене изградње – Зона 18 (Делови блокова бр. 53, 64 и 66, и блокови бр. 49, 65, 69 и 70)**

##### **Врста и намена објеката**

Дозвољена је изградња главног објекта: вишепородичног или породичног објекта; и помоћног објекта.

Могућа је изградња другог објекта уколико услови на парцели то дозвољавају.

Главни вишепородични објекат може да се гради као објекат у непрекинутом или у прекинутом низу, или као атријумски објекат.

##### **Услови за образовање грађевинске парцеле**

За изградњу породичног објекта, у зависности од врсте, услови за образовање грађевинске парцеле су следећи:

– за објекат у непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 5,0 м, минимална површина парцеле је 150,0 м<sup>2</sup>,

– за објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 6,0 м, минимална површина парцеле је 200,0 м<sup>2</sup>.

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

<b>Урбанистички показатељи</b>	<b>Зона ретких насеља и малих густина</b>	<b>Градска стамбена и општа зона веће густине</b>
Густина насељеност	до 100 ст/ха	преко 150 ст/ха
Индекс искоришћености	мах 1,2	мах 3,6
Степен изграђености	мах 40%	мах 60%
% зеленила	мин 30%	- мин 10% за компактне блокове - мин 20% за отворене и полуотворене блокове

#### **ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА**

	<p>Вишепородично становање подразумева изградњу стамбених објеката за становање више породица (више од 4 стамбене јединице):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- спратности максимално П+4+Пк уз улицу Другог октобра,</li> <li>- спратности максимално П+2+Пк(П+3) у унутрашњости блокова.</li> </ul> <p>Спратност породичног објекта је максимално П+1+Пк (П+2) (приземље+две етаже).</p>	
<b>Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења</b>		
<b>Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије</b>	ДОО «Електровојводина», «Електродистрибуција Панчево», бр.8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-92837-20 од 19.03.2020. године.	
<b>Услови у погледу пројектовања и прикључења на гасну мрежу</b>	ЈКП "Други октобар" Вршац, ЕЈ "Гасовод" заводни број: 11/2020 од 18.03.2020.године	
<b>Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода</b>	ЈКП "Други октобар" Вршац, ЕЈ "Водовод" бр.21/15 заводни број: 21/2020 од 26.03.2020.године	
<b>Услови у погледу пројектовања и прикључења на телекомуникациону мрежу</b>	Телеком Србија АД Београд, Таковска бр.2, дел.бр.А332/105027/2-2020 од 18.03.2020.године.	
<b>Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија</b>	МУП Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву, 09.22 бр.217-5684/20-1 од 21.04.2020.године.	
<b>Услови за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија са овереним ситуационим планом</b>	МУП Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву, 09.22 бр.217-5683/20-1 од 21.04.2020.године.	
<b>О локацијским условима</b>		
<b>Саставни део локацијских услова</b>	Бр.техн.док.Е:03/2020 од јануара 2020.године, урађено од стране "МБ пројект" Д.О.О. Нови Сад ул. Краља Александра бр.14 и бр.дел.док. 27-04/20 ИДР - Пр 11 од априла 2020.године урађено од стране „Технопројект“ ДОО из Вршца ул.Студеничка бр.2.	
	Пројектант	Пројектант: "МБ пројект" Д.О.О. Нови Сад ул. Краља Александра бр.14; „Технопројект“ ДОО из Вршца ул. Студеничка бр.2 Главни пројектант: Бојан Грозданић, дипл.инж.арх. бр.лиценце 300 И150 09 Бошко Митовски, дипл.инг.маш.бр.лиценце 330 6625 04
	Број техничке документације	Е:03/2020 од јануара 2020.године и 27-04/20 ИДР - Пр 11 од априла 2020.године
	Ситуациони план	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Идејно решење (3_Prilog 11 uz_IDR_TEHNIKA AD_kpl_potpisan MB.pdf)</li> <li>- Идејно решење (1_arhitektura IDR.pdf)</li> <li>- Идејно решење (crtezi.zip)</li> <li>- Идејно решење (1.1_Situacija_250_P 11 crt.br.1.dwfx)</li> <li>- Идејно решење (0 glavna sveska.pdf)</li> </ul>
<b>Рок важења локацијских услова</b>	ДВЕ ГОДИНЕ	

<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>1. Подносиоцу захтева</li> <li>2. РГЗ СКН Вршац</li> <li>3. ЕД Панчево</li> <li>4. ЈКП „Други октобар“ Вршац</li> <li>5. Телеком Србија АД Београд, Сектор Панчево</li> <li>6. МУП Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву</li> </ol>	
Обрадио: дипл.инж.арх. Моника Леган	<b>Начелник одељења</b> дипл.грађ.инж.Зорица Поповић	