

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

Поступајући по захтеву [REDACTED], поднетом путем пуномоћника Милата Роберта из Вршца, ул. Анђе Ранковић бр.12/3 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 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. 115/2020), чл. 17 Одлуке о организацији Градске управе („Службени лист општине Вршац“, бр. 20/2016) и Овлашћења начелника Градске управе Вршац број 031-23/2020-VI од 01.03.2020. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За изградњу породичног стамбеног објекта, спратности П+1, бруто развијене грађевинске површине 196,71м², категорије А, класификациони број 111 011, на катастарској парцели бр. 6671/13 КО Вршац, површине 544м² у Улици Саве Ковачевића б.б. у зони породичног становања бр.14 у блоку бр.20 у Вршцу.

| | | |
|---|---|--------------------------------------|
| Број предмета | ROP-VRS-9661-LOC-1/2021, заводни број: 353-68/2021-IV-03 | |
| Датум подношења захтева | 06.04.2021. године | |
| Датум издавања локацијских услова | 27.04.2021. године | |
| Лице на чије име ће гласити локацијски услови | <input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице | |
| | Име и презиме / назив лица | [REDACTED] |
| | Адреса | [REDACTED] |
| Подаци о подносиоцу захтева | <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 |
| Документација приложена уз захтев | | |
| 1. Идејно решење | <input checked="" type="checkbox"/> | бр. 13/21/ИДР од априла 2021. године |

| | | | |
|---|---|---|-----------------|
| 2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију | <input checked="" type="checkbox"/> | 1.000,00 РСД | |
| 3. Градска административна такса | <input checked="" type="checkbox"/> | 3.000,00 РСД | |
| 4. Републичка административна такса | <input checked="" type="checkbox"/> | 320,00 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 checked="" type="checkbox"/> | Од 28.02.2021. године израђен од стране ГБ «Геоинжењеринг» из Беле Цркве | |
| 2. Остало | <input checked="" type="checkbox"/> | 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 | извод из катастра водова и копија плана | | |
| Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела | Број КП | Катастарска општина | Површина |
| | 6671/13 | КО Вршац | 544м2 |
| Подаци о постојећим објектима на парцели | | | |
| Број објекта који се налазе на парцели/парцелама | 0 | | |
| Постојећи објекти се | <input type="checkbox"/> задржавају <input type="checkbox"/> уклањају <input type="checkbox"/> део се задржава, део се уклања | | |
| БРГП која се руши/уклања | 0 | | |
| БРГП која се задржава | 0 | | |
| Подаци о планираном објекту / објектима / радовима | | | |

| | | | |
|---|---|---------------------------|-----------------------|
| Опис идејног решења | Стамбени објекат, спратности П+1. | | |
| Врста радова | Изградња | | |
| Намена објекта | Становање | | |
| БРГП (за зграде) / Дужина (за инфраструктуру) | 196,71м ² | | |
| Доминантна категорија објекта | А | | |
| Класификација дела | Категорија објекта или дела објекта | Учешће у укупној површини | Класификациона ознака |
| | А | 100% | 111 011 |
| Правила уређења и грађења | | | |
| Плански основ | 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 и 1/2020) и План детаљне регулације дела насеља »Брег« Вршац ("Службени лист општине Вршац", бр. 2/2005) | | |
| 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) 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 ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА 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: слободностојећи, у непрекинутом низу, у прекинутом низу и полуатријумски. Врста другог објекта: пословни објекат, стамбени објекат, летња кухиња, гаража и оставе веће од 20 м². Врста помоћних објеката: остава мање од 20 м², 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:</p> | | |

–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 намењује 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 у општим 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 м 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 м 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 ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

Ако се грађевинска парцела 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 м 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 м. За грађевинску парцелу намењену породичном становању са делатностима мале привреде колско-пешачки прилаз је минималне ширине 4,0 м.

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, докати, 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 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 ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА

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 овим Планом,
- на угаоним парцелама површине 100 – 300 м² 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, 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 Законима 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.

6.1.1.7. 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 ОБЈЕКТА 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 4,0м 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 ОБЈЕКТА

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

МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА

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 ОБЈЕКТА 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 ограде може ићи до висине од 0,9 m. Капије на регулационој линији се не могу отворити ван регулационе линије. Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9 м од коте тротоара због прегледности раскрснице. 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 $x=1,4$ 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 оgrade не може бити већа од висине спољне оgrade.

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° , 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 ОБЈЕКТА

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 m 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 наитка 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

| | |
|--|--|
| | <p>УСЛОВИ</p> <p>Изградња објеката, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или на други начин деградација животне средине. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.</p> <p>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).</p> <p>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> <p>Сви објекти морају бити изграђени (реконструисани) у складу са важећим Законима 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> |
| Посебни услови | |
| Подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења | |
| Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења | |
| Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије | Услови ЕПС Дистрибуције, Огранак Панчево, бр.8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-120625-21 од 16.04.2021. године. |
| Услови у погледу пројектовања и прикључења на телекомуникациону мрежу | |
| Услови у погледу пројектовања и прикључења на гасну мрежу | |
| Услови у погледу пројектовања и прикључења на даљинско грејање | |
| Услови у погледу пројектовања ради заштите зеленила | |
| Услови у погледу пројектовања и прикључења на путну инфраструктуру | |

| | | | |
|--|--|---|--|
| Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода | | Услови ЈКП ”Други Октобар”, ЕЈ “Водовод” Вршац, бр.18/15 од 26.04.2021. године. | |
| Услови у погледу пројектовања и прикључења на мрежу електронских комуникација | | | |
| Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија | | | |
| Услови за прикључење и пројектовање у погледу водних услова | | | |
| Услови за прикључење и пројектовање у погледу заштите културних добара | | | |
| Услови за прикључење и пројектовање у погледу одбране | | | |
| Услови за прикључење и пројектовање у погледу изградње у зони пута вишег реда | | | |
| Услови за прикључење и пројектовање у погледу изградње у зони енергетских објеката | | | |
| О локацијским условима | | | |
| Саставни део локацијских услова | Идејно решење | | |
| | Пројектант | Пројектни Биро, Вршац | |
| | Број техничке документације | 13/21/ИДР | |
| | Ситуациони план | | |
| Рок важења локацијских услова | 2 године | | |
| Напомене | У поступку обједињене процедуре, прибављени су копија плана парцеле и извод из катастра водова, технички услови ЕПС Дистрибуције, Огранак Панчево и услови ЈКП ”Други Октобар”, ЕЈ “Водовод” Вршац и приложени су докази о уплати трошкова издавања. | | |
| Поука о правном средству | На ове услове може се поднети приговор градском већу Града Вршца у року од три дана од пријема истих. | | |
| Локацијске услове доставити | 1. Подносиоцу захтева, путем пуномоћника; 2. ЈКП ”Други Октобар”, ЕЈ “Водовод” Вршац; 3. ЕПС Дистрибуцији, Огранак Панчево; 4. Архиви. | | |
| Обрадио: дипл.инж.арх. Дамир Средић | | РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА дипл.грађ.инж.Зорица Поповић | |