

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

Поступајући по захтеву [REDACTED], за издавање локацијских услова у поступку обједињене процедуре, на основу члана 8ђ, 53а-57 Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, бр. 96/2023), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 115/2020 и 87/2023), чл. 17 Одлуке о организацији Градске управе („Службени лист општине Вршац“, бр. 12/2022) и Овлашћења начелника Градске управе Вршац број 031-60-1/2022-VI од 01.11.2022. године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**За изградњу Породичног стамбеног објекта П+0 и Породичног стамбеног објекта П+1 у лици
Вардарској бр. 8, на Кат.парц.бр. 1014 КО Вршац у Вршцу површине 581м2, категорије А,
класификациони број 111011**

Број предмета	ROP-VRS-34166-LOCH-5/2025, заводни број: 351-93/2025-IV-03	
Датум подношења захтева	06.05.2025. године	
Датум издавања локацијских услова	23.05.2025. године	
Лице на чије име ће гласити локацијски услови	☒ Физичко лице ☐ Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	[REDACTED]
	Адреса	[REDACTED]
Подаци о подносиоцу захтева	☒ Физичко лице ☐ Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Иван Пешић
	Адреса	Вршац, Војнички трг 1/локал 2

Документација приложена уз захтев			
1. Идејно решење	×	бр. 24-36-2-IDR-1 од априла 2025. године	
2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију	×	1.040,00 РСД	
3. Градска административна такса	×	10.000,00 РСД	
4. Републичка административна такса	×	2.740,00 РСД	
Додатна документација			
1. Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози, израђен од стране овлашћеног лица уписаног у одговарајући регистар у складу са Законом	×	КТП од 25.09.2024. ГБ „Геоинжењеринг“ Бела Црква	
2. Остало	×	Пуномоћје (24-36 Punomoćjes.pdf) Геодетски снимак постојећег стања (. ul. Vardarska br.8 КТР utm - el. potpisno es.pdf)	
Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама			
Адреса локације	Вршац, Вардарска 8		
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	- Копија катастарског плана водова РГЗ Одељење за катастар инфраструктуре Панчево број 956-303-3984/2025 од 14.03.2025. године . Доказ о уплати приложен. - Копија плана парцеле РГЗ СКН Вршац број: 952-04-115-3181/2025 за КП број: 1014 од 25.02.2025. године Доказ о уплати таксе прилођен.		
Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле,	Број КП	Катастарска општина	Површина
	1014	КО Вршац	581 m2

односно катастарских парцела			
Подаци о постојећим објектима на парцели			
Број објеката који се налазе на парцели/ парцелама	3		
Постојећи објекти се	☐ задржавају ☒ уклањају ☐ део се задржава, део се уклања		
БРГП која се руши/ уклања	Стамбена зграда П=151м ² , помоћне зграде П=27м ² +14 м ² /исходовано решење о уклањање објеката/		
БРГП која се задржава	0		
Подаци о планираном објекту / објектима / радовима			
Опис идејног решења	породични стамбени објекат, спратности П+0, П=76,54м ² и Породични стамбени објекат, спратности П+1, П=330,68м ²		
Врста радова	изградња		
Намена објекта	Становање		
БРГП (за зграде)	76,54м ² +330,68м ² = 407,22м²		
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) и Измене и допуне измена и допуном Плана детаљне регулације централне зоне Вршца ("Службени лист општине Вршац" бр.6/2009 и 1/2015)
Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа	<u>Зона 16, блок бр.124/1 - намењен становању са пословањем ниске спратности</u> 5. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА Парцела број 1014 КО Вршац се налази у околини просторне културно-историјске-урбанистичке целине. Околина просторне културно-историјске-урбанистичке целине обухвата подручје Плана на катастарским парцелама број: 998/1-1020, 1062-1078, 1102, 1104, 1106, 1108, 1110, 4110-4119, 4121, 4122/1, 4124-4126, 4128, 4130, 4132/1, 4133, 4135, 4137, 4139, 4141-4147, 4149, 4150, 4153-4156, 4170, 4171, 4220, 4227/1-4234, 4296-4321, 4322/1, 4322/2, 4323, 4324/1, 4325, 4329, 4330, 4365-4376, 4410-4414, 4540, 4542, 4546-4548, 4551-4555, 4557, 4559-4582, 4605, 4607, 4609, 4665-4670, 5599-5674, 5829-5831, 5834-5839, 5844, 5845, 5847/1, 8007-8014, 9797-9799, 9807/1, 9807/2, 9901-9904, 9960/1, 9960/2, 9961/2 К.О. Вршац и деловима катастарских парцела број: 9773, 9786, 9788, 9789, 9800, 9897 и 9898 К.О. Вршац. Мере заштите урбаних структура за урбану околину просторне културно историјске урбанистичке целине (тачка 2.8.4.) 1) Очување наслеђених регулационих и грађевинских линија; 2) 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; 3) Очување ивичне блоковске изградње на парцели, надовезивањем на постојеће објекте који се задржавају; 4) Очување свих објеката на којима се примењује режим 1 и режим 2 заштите за објекте и усаглашавање новопланираних објеката са њима; 5) Очување вертикалне регулације заштићеног окружења у складу са вертикалном регулацијом градског језгра; 6) На потезима где се врши интерполација треба испратити вертикалну регулацију постојећих суседних објеката са споменичким својствима; 7) Задржати следеће намене објеката: пословне, пословно-стамбене и стамбене функције; 8) Све интервенције унутар овога простора ће се вршити на основу претходно прибављених Улова за предузимање мера техничке заштите од стране

надлежног завода за заштиту споменика културе;

9) 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.

Објекти на којима се примењује режим заштите 3/Б (Тачка 2.8.11.)

Објекти на којима се примењује режим заштите 3/Б налазе се на катастарским парцелама број: 1113, 1124, 1126, 1134, 1136, 4000, 4005, 4052, 4054, 4068, 4080, 4084/1, 4084/2, 4097, 4098, 4243, 4278, 4525/1-4528, 4536, 4589, 4591, 4592, 4595, 4597 и 4598 К.О. Вршац на подручју просторне културно-историјске-урбанистичке целине и на катастарским парцелама број: 998/1-1001, 1006, 1007, 1014-1016, 1019, 1020, 1063, 1066, 1069, 1071-1074, 1108, 1110, 4114, 4117, 4128, 4139, 4142, 4143, 4146/2, 4149, 4154, 4155, 4228/1-4229, 4232, 4291, 4293-4302, 4365-4367, 4373, 4567, 4576-4579, 4607, 4609, 4668, 5600, 5601, 5604, 5606-5609, 5612, 5623, 5627, 5632-5635, 5639, 5645, 5646, 5651, 5654/1, 5669-5671, 5674, 5835, 5836, 5838, 5839, 5845, 8011 и 8013/1 К.О. Вршац на подручју заштићене околине просторне културно-историјске целине.

Мере заштите за објекте, режим 3/Б (Тачка 2.8.12.)

1) На објектима су могуће све интервенције као на објектима режима 3/А, с тим што се подтачка 2) мера заштита мења и гласи:

2) Сви наведени објекти могу бити замењени под условом да се на њиховом месту изгради нови објекат према условима (1)-(12).

Мере заштите за објекте, режим 3/А (Тачка 2.8.10.)

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)--

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°);

(10) За сполну обраду новог објекта дозвољена је употреба материјала који не одударају 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);

(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.

(12) Дворишта отвореног типа адекватно партерно уредити, поплочати, озеленити и осветлити.

Мере заштите за објекте, режим 2 (тачка 2.8.8.)

1) Примењују се подтачке од 1) до 8) мера заштите за објекте режима 1, с тим да се подтачка 4) допуњује следећим:

(1) Остале интервенције (отварање портала, излога, на уличној фасади и др.) могуће су само изузетно у складу са изворним изгледом и отворима и то јединственим третирањем читавог објекта, тако да се на тај начин не наруше основне вредности здања, стилске карактеристике, пропорцијски односи и др.

Тачке 2) до 5) се не односе на предметну парцелу

Мере заштите за објекте, режим 1 (тачка 2.8.6.)

- 1) Очување оригиналног хоризонталног и вертикалног габарита, примењених материјала и конструктивног склопа;
- 2) Очување основних вредности функционалног склопа и ентеријера (декоративног молераја и сл.);
- 3) Очување или рестаурација изворног изгледа, стилских карактеристика, Декоративних елемената и аутентичног колорита објеката. За објекте на катастарским парцелама број: 4042, 4044, 4047, 4253/3, 4255 и 4267 К.О. Вршац потребно је да се уради конзерваторски пројекат реконструкције и рестаурације фасаде;
- 4) Дозвољено је осавремењивање објеката, у циљу бољег коришћења, без надградње објеката, што подразумева следеће интервенције:
 - (1) Увођење савремених инсталација, под условом да се не наруше ентеријерске вредности објекта;
 - (2) Уређење поткровља, осим код сакралних објеката, могуће је искључиво у постојећем габариту крова, са приступом из постојећег степенишног простора или неке друге просторије највише етаже, али само у случају да се тиме не нарушава изворно функционално решење објекта. Осветљење остварити путем кровних прозора оријентисаних према дворишном простору, а према уличном делу могуће је отварање само кровних прозора у равни крова, и то само ако се тиме не нарушава естетика и склад изворног изгледа објекта;
 - (3) Уређење подрума могуће је остварити са приступом из постојећег степенишног простора, из неке друге просторије или из дворишта, али само у случају да се тиме не нарушавају основне вредности здања и његова стабилност. Извршити претходна испитивања тла и носеће конструкције објекта;
 - (4) Остале интервенције (отварање портала, излога) могуће су само у Дворишним деловима објекта и то само ако се на тај начин не нарушавају основне вредности здања, стилске карактеристике, пропорцијски односи и др., осим код историјских сакралних објеката и непокретних културних добара од изузетног и великог значаја;
 - (5) Дворишни делови изузетно могу бити дограђени и то до висине уличног габарита објекта, једино ако је изворним архитектонским решењем остављена могућност за дворишну доградњу. Дворишне доградње јединствено решити за читаву парцелу како би се остварила јединствена естетска целина, осим код слободностојећих објеката, историјских сакралних објеката и непокретних културних добара од изузетног и великог значаја;
- 5) Слободностојећи објекти се не могу дограђивати, а на парцелама на којима се они налазе се не дозвољава изградња нових објеката;
- 6) Остали објекти на парцели не подлежу режиму главног објекта и решавају се у складу са њиховом валоризацијом, али тако да не угрозе главни објекат. Накнадно дограђени неестетски делови грађевине и неадекватни помоћни објекти са парцеле и из окружења се уклањају. Дворишни простор у свему ускладити са главним (уличним) објектом. Могуће је наткривање (застакљивање) атријумских дворишних простора;

7) Могућа је промена намене, с тим да нове функције морају бити примерене објекта; архитектури, постојећем функционалном и конструктивном склопу 8) Рекламе, клима уређаји, табле са именима значајних личности које су живеle у тим зградама, осветљење и др. на фасадама могу се поставити само према условима надлежног завода за заштиту споменика културе

6. ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ МЕШОВИТЕ СТАМБЕНЕ ИЗГРАДЊЕ

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.

Зона мешовите стамбене изградње обухвата постојеће блокове стамбене изградње: 21, 23, 24, 25, 26, 54, 124, 125, 126, 118, 120, 122, 89, 99, 100, 65, 69, 70, 49, 53, 85, 86, 67, 68, 27, 51, 35, 50, 48, 117.

За изградњу објеката вишепородичног становања неопходна је израда детаљне урбанистичке разраде: Урбанистичког пројекта за све објекте (комплексе), Постојећи блокови становања који су настали до 1940. године и до данас сачували своју оригиналну морфологију, код планирања нових објеката било ког типа:

- сачувати постојеће облике и димензије урбаних структура-блокова;
- очувати затечену матрицу улица, тргова и паркова;
- 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.

7. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

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.

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.

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.

Најмања ширина фронта за грађевинске парцеле

Најмања ширина фронта за постојећа грађевинске парцеле је 5м.

За нове је мин. 6м с тим да по правилу не треба уситњавати традиционалне парцеле ширине 12-20м, нити укрупњавати парцеле преко ових димензија. У случају укрупњавања малих парцела треба задржати на фасадама ритам претходних парцела.

Положај објеката у односу на грађевинске парцеле

Објекти треба да буду на делу парцеле према улици и грађевинска и регулациона линија треба да се поклапају. Изузеци код већ постојеће колективне изградње али свака нова изградња било колективна било индивидуална треба да поштује ово правило.

Ако величина парцеле дозвољава изградњу и другог објекта на истој парцели он може да буде изграђен поштујући правила изградње из овог плана. Није дозвољено да у зони заштите, због изградње дворишног објекта, улични објекат буде трајно уклоњен. Улични објекат може да буде привремено укоњен под условом да се врши тотална реконструкција или изградња новог а то зависи од издатих услова Завода за заштиту споменика културе.

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.

Највећи дозвољени степен заузетости грађевинске парцеле

Степен 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 степена 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 степен 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.

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.

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 наспрамним 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.

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.

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.

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 100м² 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.

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 пролаз мора да буде најмање ½ висине вишег објекта није дозвољено сливати воду у суседну парцелу.

Услови пејзажног уређења простора

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.

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 објекти, пролази за улазак у ури: узида Двориште, двоводни кровови са падом пререма улици¹ 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 нивоу приземља за нове објекте могу прећи ти на регулациону линију до 20цм ако се ради о излзлосима 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 1,2м.

Услови за обнову и реконструкцију постојећих објеката

Објекти који су дотрајали могу бити обновљени или реконструисани. Приликом обнове или реконструкције могуће је вратити објекат у првобитно стање, могуће је променити делове објекта или цео објекат, предизајнирати или функционално променити. Могуће је и доградити објекат ако се то уклапа у урбанистичке параметре за тај простор и ако није другачије одређено од стране Завода за заштиту споменика културе.

Урбанистички услови и услови заштите непокретних културних добара за појединачне блокове

Блок 124/1

Блок је ограничен улицама: Ђуре Даничића, Вардарском и Стевана Немање. Овој блок чини две стране Трга Зелена појаца. Оба ова фронта треба реконструисати у обликовном смислу и повећати висинску регулацију.

У оквиру блока је предвиђена мања гаража за интерну употребу.

Основни урбанистички параметри су:

	постојеће	планирано
- П блока	2,21ха	2,21ха
- индекс заузетости	49,9%	45%
- индекс изграђености	1,05	1,6
- спратност	П - П+6+ Пк	П - П+2+ Пк
- намена - становање, пословање, угостителство		

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

Режим 3/Б за објекте, тачка 2.8.12., примењује се на објекте у Улици Стевана Немање број 8, 10, 16а, Вардарској улици бр.2, 4, 4а, 6, 8, 10, 12 и Тргу Зелена пијаца број 8 и 9.

Посебни услови	
Подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења	Породична стамбена зграда бр.1 од 69 m2 и помоћна зграда бр.2 од 60 m2 предвиђени су за уклањање. /Издато решење о одобрењу извођења припремних радова ROP-VRS-34166-PWI-1/2024, заводни број 351-521/2024-IV-03, од 29.10.2024. године
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.-192702-25 од 13.05.2025. године. Уговор бр.8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-192702-25-УГП од 13.05.2025. године.
Услови у погледу пројектовања и прикључења на телекомуникациону мрежу	
Услови у погледу пројектовања и прикључења на гасну мрежу	Услови ЈКП "Други Октобар", ЕЈ "Гасовод" Вршац, бр.06-7-8/2025-2 од 25.03.2025. године.
Услови у погледу заштите животне средине	
Услови у погледу пројектовања ради заштите зеленила	
Услови у погледу пројектовања и прикључења на путну инфраструктуру	Услови Одељење за просторно планирање, урбанизам, грађевинарство, инвестиције и капитална улагања број: ROP-VRS-34166-LOCH-5-HPAP-4/2025 од 23. мај. 2025. године
Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода	Услови ЈКП "Други Октобар" Вршац, бр.08/2025, 08/15 од 27.03.2025. године, уз Захтев бр. ROP-VRS-34166-LOC-1/2025
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 Завода за заштиту споменика културе Панчево број 511/2, од 21.05.2025. године.
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 (24-36-2-IDR-1 - Projekat arhitekture.dwg)	
	Идејно решење (36-2-IDR-1 - Projekat arhitekture potpisano es.pdf)	
	Идејно решење (24-36-2-IDR-0 - Glavna sveska.dwg)	
	Идејно решење (24-36-2-IDR-0 - Glavna sveska potpisano es.pdf)	
	Пројектант	Биро за пројектовање и консалтинг “Метрум инг” Вршац, Војнички трг 1/локал 2, МБ 65292017, Главни пројектант: Милица Ивковић, маст.инж.арх., Лиценца број 321 А046 22
	Број техничке документације	24-36-2-IDR-0 од априла 2025. године

	Ситуациони план	Геодетски снимак
Рок важења локацијских услова	2 године	
Напомене	У поступку обједињене процедуре, прибављени су копија плана парцеле, извод из катастра водова, Завод за заштиту споменика културе Панчево, услови ЈКП ”Други Октобар”, ЕЈ “Гасовод” Вршац, услови ЕПС Дистрибуције, Огранак Панчево	
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. Завод за заштиту споменика културе Панчево 3. ЕПС Дистрибуцији, Огранак Панчево; 4. ЈКП ”Други Октобар”, ЕЈ “Гасовод” Вршац; 5. ЈКП ”Други Октобар”, Водовод, Вршац; 6. Одељење инвестиција и капитална улагања 7. Архиви.	
Обрадио: дипл.инж.арх. Јелена Вулановић		РУКОВОДИЛАЦ одељења дипл.грађ.инж.Зорица Поповић