

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

Поступајући по захтеву Агенције за промет некретнина и пословне активности "Боле"(ЈМБГ:1912964870015) из Вршца, ул.Жарка Зрењанина бр.16, путем пуномоћника Зорана Велковски из Вршца, ул.Гудурички пут бб, 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. 115/2020), чл.17 Одлуке о организације Градске управе ("Службени лист града Вршца" бр.20/2016) и Овлашћења начелника Градске управе Вршац број 031-23/2020-VI од 01.03.2020. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За изградњу стамбено-пословног објекта са једним локалом и магацином и 4 стамбене јединице, спратности П+1+Пк и гараже, спратности П+0, категорије Б и А, класификациони број 122011 и 112221 ("Б"); 127141 ("А"), на кат.парц.бр. 3994 КО Вршац, у Вршцу, ул. Светозара Милетића бр.17.

Број предмета	ROP-VRS-4348-LOCH-2/2021, заводни број: 353-30/2021-IV-03	
Датум подношења захтева	02.03.2021.године	
Датум издавања локацијских услова	15.03.2021.године	
Лице на чије име ће гласити локацијски услови	<input type="checkbox"/> Физичко лице <input checked="" type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Агенција за промет некретнина и пословне активности "Боле"
	Адреса	Вршац, ул. Жарка Зрењанина бр.16
Подаци о подносиоцу захтева	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Зоран Велковски
	Адреса	Вршац, ул. Гудурички пут бб
Документација приложена уз захтев		
1. Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	Бр.техн.док.10-01/21-ИДР од 10.фебруара. 2021.године и урађено од стране "Технопројект"ДОО Вршац. - Идејно решење (Идејно решење.dwf) - Идејно решење (Пројекат архитектуре-potpisan.pdf)
2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну	<input checked="" type="checkbox"/>	1.000,00 динара

евиденцију		
3. Градска административна такса	<input checked="" type="checkbox"/>	10.000,00 динара
4. Републичка административна такса	<input checked="" type="checkbox"/>	320,00 динара

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"/>	- Геодетски биро "Премер" из Вршца, инж.геод.Драган Николић
2. Остало	<input checked="" type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> - Доказ о уплати накнаде за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова (Цеоп.pdf) - Доказ о уплати административне таксе за израду локацијских услова (Буџет републике.pdf) - Остала документа захтева за издавање локацијских услова (Буџет Града.pdf) - Остала документа захтева за издавање локацијских услова (Решење о уклањању објекта.pdf) - Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози (3994 К.О Vrsac КТР.zip) - Пуномоћје (Пуномоћ.pdf) - Идејно решење (Главна свеска-rotpisan.pdf)

Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама

Адреса локације	у Вршцу, ул.Светозара Милетића бр.17.		
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	<ul style="list-style-type: none"> - копија плана бр.952-04-115-3642/2021 од 03.03.2020.године издате од стране РГЗ Служба за КН Вршац. - копија катастарског плана водова бр.956-303-4018/2021 од 05.03.2020.године издате од стране РГЗ Служба за КН-Одељење за катастар водова Панчево. 		
Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела	Број КП	Катастарска општина	Површина
	3994	КО Вршац	619,00 м ²
Подаци о постојећим објектима на парцели			
Број објекта који	2;		

се налазе на парцели/парцелама			
Постојећи објекти се	<input type="checkbox"/> задржавају <input checked="" type="checkbox"/> уклањају <input type="checkbox"/> део се задржава, део се уклања		
БРГП која се задржава	Решење о рушењу бр.351-9/2021-IV-03 од 25.01.2021.године		
Подаци о планираном објекту / објектима / радовима			
Опис идејног решења	изградња стамбено-пословног објекта са једним локалом и магацином и 4 стамбене јединице.		
Врста радова	Нова градња		
Намена објекта	Стамбено-пословна		
БРГП (за зграде) / Дужина (за инфраструктуру)	416,85 m ² + 83,79 m ² = 606,57 m ²		
Доминантна категорија објеката	Б		
Класификација дела	Категорија објекта или дела објекта	Учешће у укупној површини	Класификациона ознака
	Б	20% 80%	122011 112221
	А		127141
Правила уређења и грађења			
Плански основ	Измене и допуне Плана детаљне регулације централне зоне Вршца ("Службени лист општине Вршац", бр.6/2009 и бр.1/2015). Блок бр.61А - централна зона, становање ниске спратности.		
Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа	<p align="center">ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:</p> <p>3.1. Врста и намена објекта У оквиру овог Плана предвиђени су јавни и приватни објекти различитих намена примерених за центар града а који су ближи дефинисани у тачки 3.2. ових правила грађења.</p> <p>3.2. Врста и намена објеката који се могу градити На територији овог плана предвиђени су разноврсни објекти: стамбени, стамбено пословни, пословни, хотели, објекти културе, управа, полиција, школство, дечије установе, комунални објекти, верски објекти, индустријски објекти који ће у будућности добити другу намену а неки ће у коначном решењу треба да постану споменици културе, помоћни објекти, објекти за гаражирање возила, музеји, домови културе, библиотека, здравствене установе.</p> <p>3.3. Врста и намена објеката на којима је изградња забрањена Забрањена је изградња на објектима који су евидетнирани као споменици културе изузетног значаја и великог значаја. Објекти који премашују параметре дате овим Планом, постојећа колективна градња великих густина и спратности. осим тамо где је то изричито дозвољено.</p>		

3.6. Највећи дозвољени индекс изграђености

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

3.7. Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

Индекс заузетости парцеле је тренутно од 10% до 100% и варира од блока до блока. Просечна заузетост сведена на блокове не рачунајући парк и тргове је од 34,1% до 70,8%. С обзиром да постоје у центру града парцеле које су традиционално изграђене и до 85% овим Планом би то било омогућено под условом да су испуњени остали услови из Правила грађења. Локације изграђености, код становања средњих густина од 85% су, по правилу, за мање парцеле до 4ара а на већим парцелама је изграђеност мања и креће се до 60%.

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

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

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

3.9. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

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

Међусобна удаљеност слободостојећих 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 слободостојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

3.10. Услови за изградњу других објеката на истој парцели

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

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

3.11. Услови и начин приступа парцели

Све грађевинске парцеле морају да имају приступ на јавни пут.

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

3.12.2. Услови за паркирање возила

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

Само где то није могуће треба обезбедити паркирање у јавним грамама 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.

3.13. Услови заштите суседних објекта

Приликом изградње нових објекта водити рачуна о заштити суседних објекта у конструктивном смислу и у смислу неуgroжавања 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 објекта. 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 објекта на граници парцеле и по пропису има слепи калкански зид.

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

Зеленило окућница

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

3.16. Услови за архитектонско обликовање

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

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

Грађевински елементи (еркери, доклат, балкони, улазне надстрешнице) могу прећи грађевинску односно регулациону линију на висини већој од 3,0м, рачунајући од

основног габарита објекте хоризонталне пројекције испада до 1,2м. Укупна површина испада може бити максимум половина површине фасаде на којој се испад налази.

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

Урбанистички услови и услови заштите непокретних културних добара за појединачне блокове - Блок 61а

Блок је оивичен Улицом Синђелићевом, Тргом св.Теодора Вршачког, улицама Змај Јовином и Светозара Милетића. Ово је формиран блок у коме су могуће интервенције у његовом средишњем делу у оквиру постојеће парцелације.

Основни урбанистички параметри су:

	постојеће	планирано
- П блока	1,77ха	1,77ха
- индекс заузетости	53,8%	60%
- индекс изграђености	0,6	1,8
- спратност	П - П+1	П - П+1+Т изузетно П+1+Пк али да су у поткровљу лежећи прозори

- регулациона и грађевинска линија се поклапају
- становање, пословање, угоститељство и сл.

Приликом реконструкције водити рачуна да, ако је могуће, возила буду паркирана у оквиру парцеле.

5.ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА: Остали објекти (Тачка 2.8.13.)

Остали објекти су сви објекти који се налазе на катастарским парцелама које нису наведене. Овој групи објеката припадају дворишни објекти у заштићеном језгру, нови објекти у заштићеном језгру и сви објекти који се налазе ван граница заштићеног језгра.

Услови за остале објекте (Тачка 2.8.14.)

- 1) За дворишне објекте се примењују мере заштите из подтачке б) режима 1 за објекте;
- 2) Новим објектима се чува изворни изглед, осим у случају када је то другачије дефинисано овим Планом;
- 3) На објектима који се налазе ван граница заштићеног језгра мере заштите се не примењују, а све интервенције се врше према правилима 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

Електродистрибуција Србије доо Београд, Огранак Електродистрибуција Панчево, бр.8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-73289-21 од 11.03.2021. године.

Услови у погледу пројектовања и прикључења на гасну мрежу

ЈКП "Други октобар" Вршац, ЕЈ "Гасовод" заводни број: 6/2021 од 09.03.2021.године.

Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода

ЈКП "Други октобар" Вршац, ЕЈ "Водовод" заводни број: 10/2021, бр:10/15 од 12.03.2021.године.

Услови у погледу пројектовања и прикључења на телекомуникациону мрежу	Телеком Србија АД. Београд, Таковска бр.2, дел.бр. А332/87505/2-2021 од 10.03.2021.године	
Услови за пројектовање у погледу заштите културних добара	Завод за заштиту споменика у Панчеву, Услови бр.247/2 од 12.13.2021.године.	
О локацијским условима		
Саставни део локацијских услова	Идејно решење, Бр.техн.док.10-01/21-ИДР од 10.фебруара. 2021.године и урађено од стране "Технопројект"ДОО Вршац.	
	Пројектант	Пројектант: "Технопројект"ДОО Вршац, ул.Студеначка бр.2; Главни пројектант: Љиљана Барбулов, дипл.инж.арх. бр.лиценце 300 Ф620 07
	Број техничке документације	Бр.техн.док. 10-01/21-ИДР од 10.фебруара. 2021.године
	Ситуациони план	- Идејно решење (Идејно решење.dwf) - Идејно решење (Пројекат архитектуре-potpisan.pdf)
Рок важења локацијских услова	ДВЕ ГОДИНЕ	
Напомена	Обавезује се подносилац захтева да регулише накнаде за : - трошкове издавања копије плана по спецификацији за пружање услуга РГЗ СКН Вршац у износу од 1.080,00 динара. - трошкове издавања копије катастарског плана водова издате од стране РГЗ Служба за КН-Одељење за катастар водова Панчево у износу од 1.500,00 динара.	
Поука о правном средству	Против ових локацијских услова може се изјавити приговор у року од 3 дана од дана пријема истог, надлежном Градском већу Града Вршца.	
Локацијске услове доставити	<ol style="list-style-type: none"> 1. Подносиоцу захтева 2. РГЗ СКН Вршац 3. ЕД Панчеву 4. ЈКП "Други октобар" 5. Телеком Србија АД, РЈ Панчево 6. Заводу за заштиту споменика у Панчеву 	
Обрадио: дипл.инж.арх. Моника Леган	Руководилац одељења дипл.грађ.инж.Зорица Поповић	