

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

Поступајући по захтеву [REDACTED], поднетом путем пуномоћника Магдалене Миљков овлашћена од стране „Расинг“ ДОО Вршца, ул. Ђуре Јакшића бр.7/2, за издавање локацијских услова у поступку обједињене процедуре, на основу члана 8ђ, 53а-57. Закона о планирању и изградњи („Сл. Лист РС“, бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, бр. 96/2023), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 87/2023), чл.17 Одлуке о организације Градске управе ("Службени лист града Вршца" бр. бр.12/2022) и Овлашћења начелника Градске управе Вршца број 031-60-1/2022-VI од 01.11.2022. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За реконструкцију и доградњу куће за одмор, спратности По+П+Пк, категорије А, класификациони број 111011, на кат.парц.бр.22457/1 КО Вршца, у Вршцу, потес „Кула“

| | | |
|---|---|--------------------------------------|
| Број предмета | ROP-VRS-10517-LOC-1/2024, заводни број: 353-63/2024-IV-03 | |
| Датум подношења захтева | 09.04.2024.године | |
| Датум издавања локацијских услова | 14.05.2024..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 | Магдалена Миљков овлашћена од стране „Расинг“ ДОО Вршца, |
| | Адреса | Вршац, ул. Ђуре Јакшића бр.7/2 |
| Документација приложена уз захтев | | |
| 1. Идејно решење | <input checked="" type="checkbox"/> | Бр.техн.док.ИДР-246/2023 од 12.12.2023. урађено од стране „Расинг“ ДОО Вршац <ul style="list-style-type: none"> Идејно решење (1 - IDR - Sanela Nikic_.dwg) Идејно решење (1 - IDR - ARH_SANELA NIKIC.pdf) |
| 2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију | <input checked="" type="checkbox"/> | 1000,00 динара |
| 3. Градска административна такса | <input checked="" type="checkbox"/> | 3.000,00 динара |
| 4. Републичка административна такса | <input checked="" type="checkbox"/> | 2.610,00 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“ Вршац од 27.04.2023.године, инж.геод.Драган Николић |
| 2. Остало | <input checked="" type="checkbox"/> | <ul style="list-style-type: none"> Остала документа предмета (UPLATNICA SANELA NIKIĆ RAT.pdf) Доказ о уплати (Sanela Nikić RAT.pdf) Доказ о уплати (Sanela Nikić ceop.pdf) Остала документа (ви за пројектовање и прикључење_20240409102445.pdf) |

| | | |
|--|--|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> • Остала документа (ва за пројектовање и прикључење_20240409102448.pdf) • Остала документа (Локацијски услови_20240302111302.pdf) • Остала документа (ја плана за катастарску парцелу_20240409102635.pdf) • Остала документа (LIST NEPOKRETNOSTI.pdf) • Пуномоћје (Пуномоћје инвеститори.pdf) • Пуномоћје (Пуномоћје - Расинг.pdf) • Геодетски снимак постојећег стања (22457-1 К.О.Угас КТР.pdf) • Геодетски снимак постојећег стања (22457-1 К.О.Угас КТР .dwg) • Идејно решење (0-IDR-GLAVNA SVESKA_SANELA NIKIC.pdf) |
|--|--|--|

Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама

| | | | |
|--|--|----------------------------|-----------------------|
| Адреса локације | у Вршцу, потес „Кула“ | | |
| Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности | - копија плана бр.952-04-115-2514/2024 од 13.02.2024.године издате од стране РГЗ Служба за КН Вршац. - Уверење бр. 956-303-3191/2024 од 13.02.2024. издате од стране Сектора 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 |
| | 22457/1 | КО Вршац | 315,00 м ² |

Подаци о постојећим објектима на парцели

| | |
|---|--|
| Број објеката који се налазе на парцели/ парцелама | 1 |
| Постојећи објекти се | <input checked="" type="checkbox"/> задржавају <input type="checkbox"/> уклањају <input type="checkbox"/> део се задржава, део се уклања |

| | | | |
|--|--|---------------------------|-----------------------|
| БРГП која се задржава | | | |
| Подаци о планираном објекту / објектима / радовима | | | |
| Опис идејног решења | Реконструкција и доградња куће за одмор | | |
| Врста радова | Нова градња | | |
| Намена објекта | становање | | |
| БРГП (за зграде) / Дужина (за Инфраструктуру | 220,04 m ² | | |
| Доминантна категорија објекта | А | | |
| Класификација дела | Категорија објекта или дела објекта | Учешће у укупној површини | Класификациона ознака |
| | А | 100% | 111011 |
| Правила уређења и грађења | | | |
| Плански основ | <p>Просторни план подручја посебне намене „Вршачке планине“ (СЛ АПВ број 9/2021), План детаљне регулације „Вршачки замак“ "Службени лист општине Вршац", бр. 17/2015).</p> <p>ЦЕЛИНА ОДНОСНО ЗОНА: Предметна парцела се налази у зони кућа за одмор, Режим заштите III степена.</p> <p>НАМЕНА ЗЕМЉИШТА: Зона кућа за одмор у обухвату ПДРа „Вршачки замак“</p> | | |
| Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна | 5.1-ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА Куће за одмор | | |

парцела, прибављеним из планског документа

ТЦ 3 – Ову типичну целину чине две групације парцела: једна на источном делу планског подручја (17 парцела), и друга на јужном делу планског подручја, на почетку шумског пута (17 парцела). Обе групације имају исте одлике типичне целине и иста правила уређења. Основна намена је периодично становање – куће за одмор.

На парцели је дозвољена изградња кућа за одмор; поред главног објекта, дозвољена је изградња и једног помоћног, уколико то просторне могућности на парцели омогућавају. Објекти могу бити слободностојећи.

Урбанистички параметри

Степен искоришћености парцеле max. 35%

Процент зеленила минимум 60%

Услови за формирање грађевинске парцеле

Површина парцеле: минимум 150m²

Ширина парцеле: минимум 8,0m

Није дозвољена изградња производних објеката и економских објеката уз ове објекте.

Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ на саобраћајницу. У случајевима када је приликом изградње потребна промена постојеће парцелације (деоба или спајање катастарских парцела) спровођење Плана се врши пројектом парцелације и препарцелације.

5.2-ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ЗЕМЉИШТУ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Општа правила за нове објекте

Дозвољена је фазна изградња на грађевинској парцели, тако да свака фаза представља грађевинску и функционалну целину.

На грађевинским парцелама се могу градити један нови објекат и највише један помоћни објекат. Под помоћним објектима не може бити више од 10% површине грађевинске парцеле, а њихова висина не може да буде већа 5,0m

Потребе за паркирањем решити искључиво у оквиру припадајуће парцеле.

Општа правила за постојеће објекте

На постојећим објектима дозвољена је реконструкција и доградња у складу са урбанистичким параметрима и правилима за нову изградњу, уколико постоје технички услови.

Радови на постојећем објекту, што важи и за изградњу нових објеката не смеју:

- 1) угрозити начин коришћења предметног и суседних објеката,
- 2) угрозити стабилност објекта на коме се изводе радови, као ни суседних објеката, са аспекта геотехничких, геолошких и сеизмичких карактеристика тла и статичких и конструктивних карактеристика објекта, у свему према прописима за изградњу објеката,
- 3) угрозити животну средину, природна и културна добра.

Одговарајућим интервенцијама на новим и постојећим објектима треба обезбедити да се атмосферске падавине одводе, са крова и других непропусних површина, на сопствену или јавну грађевинску парцелу, а не на суседне грађевинске парцеле.

Типична целина 3 (ТЦ) – Куће за одмор

У овој типичној целини дозвољена је изградња једног главног објекта основне намене становање и једног помоћног објекта који је у функцији основног објекта (остава или гаража) и који може имати максималну површину до 20m²

Урбанистички параметри :

Најмања ширина парцеле за изградњу појединачних слободностојећих објеката за одмор и повремено становење износи 8m ; а за једнострано узидане 12m (2 пута по 6m)

Спратност објекта је приземље (П) или приземље и поткровље (П+Пк). Површина поткровља може да износи највише 2/3 површине приземља.

На нагнутим теренима дозвољена је изградња помоћних просторија у сутерену куће за одмор;

Дозвољава се изградња тримова и пергола испред и у склопу објекта према осунчаним просторима и истакнутим природним садржајима.

Сви објекти на парцели морају имати косе кровове;

Архитектонска обрада објекта треба да буде прилагођена непосредном амбијенту и околном пејсажу. Делови зграда, њен структурални склоп од утицаја на обликовање и визуелни изглед (прозори, стрехе, димњачке капе, тремови) морају бити у духу архитектонског наслеђа овог подручја;

Ограђивање парцеле може бити живом зеленом оградом, која се сади у осовини границе грађевинске парцеле, или транспарентном оградом (жичано плетиво и сл., комбиновано са зеленилом) која се поставља тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Ограда се може поставити на зидани део чија висина не може бити већа од 60 cm. Максимална висина ограде износи 1,40 m.

Урбанистички параметри

Спратност : Су+П+Пк (макс 8 m до коте слемена)

Слободне и зелене површине: мин. 60%

индекс заузетости: макс. 35%

типологија објеката: а) слободностојећи

б) једнострано узидане

паркирање на припадајућој парцели: 1ПМ/1 стамбену јдиницу

ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ ПРЕДЕЛА „ВРШАЧКЕ ПЛАНИНЕ“

4.2. ПРОСТОРНИ ОКВИР ЗА ИМПЛЕМЕНТАЦИЈУ ПЛАНСКИХ РЕШЕЊА

На основу идентификовања, мапирања и класификације природних, културно-историјских, визуелних елемената и начина коришћења површина која се манифестују у оквирима карактера

предела и чине подручје препознатљивим, валоризацијом се издваја просторни обухват посебне намене и зона утицаја на посебну намену, као основни елемент за детерминацију политике управљања овим простором у смислу спровођења активности којима ће се обезбедити продуктивност, диверзитет, стабилност и интегритет предела.

У обухвату Просторног плана издваја се предеони образац, дефинисан карактеристичним предеоним елементима, који су груписани у оквиру три просторне целине:

- Предео шумовитих обронака Вршачких планина и влажно станиште Мали вршачки рит;
- Урбана структура града Вршца и
- Рурално окружење низијског појаса више лесне терасе Баната.

Предео шумовитих обронака Вршачких планина и влажно станиште Мали вршачки рит овим Просторним планом дефинише се као посебна намена коју чине три просторне подцелине:

- Заштићено подручје ПИО „Вршачке планине“;
- Заштићено станиште „Мали вршачки рит“ и
- Зона повезивања и непосредна зона утицаја на заштићена подручја.

Издајање карактеристичних просторних целина у оквиру обухвата Просторног плана, као

елемената идентитета подручја, заснива се на идентификацији основних, кључних квалитета

предеоних елемената и њихових међуодноса који су размотрени у односу на:

- природно-географске услове и гео-морфолошке карактеристике подручја;
- идентификацију и оцену вредности природних вредности;
- интерпретациони капацитет и могуће моделе управљања овим подручјем.

У циљу очувања „аутохтоног карактера предела“ подручја посебне намене, односно просторне целине „Предео шумовитих обронака Вршачких планина и влажно станиште Мали вршачки рит“ чији карактер се огледа кроз композитне елементе планинске структуре (шуме са винограда и ораница на падинама поточних долина) са једне стране и мозаично распоређене влажне и суве ливаде са друге, успостављају се правила контролисаног коришћења простора, ограниченог ширења грађевинског подручја уз подстицање интеграције тог простора у јединствену еколошку и функционалну целину:

- задржавање постојеће структуре грађевинског земљишта и ограничења градње на прецизно дефинисане могуће садржаје;
- очување винограда и њихова валоризација као туристички ресурс;

- дефинисање зоне заштите и регулације водотока и поточних долина у односу на њихову функционалну и амбијенталну вредност и капацитет да обезбеди и унапреди функционисање континуираног еколошког коридора;
- повећање површина под шумама повезивањем њихове мозаичне структуре коридорима потока чиме се неће нарушити геометризована шема винограда као део препознатљивости конфигурације предела;
- обезбеђење услова за опстанак влажног станишта Малог вршачког рита;
- дефинисање могућих локација за едукативне активности и развој спортско-рекреативних и туристичких комплекса;
- повећање површина под шумама повећањем социо-економских функција шума;
- унапређење стања постојећих шума;
- заштиту функционалности коридора контактнoг подручја између ПИО „Вршачке планине“ и „Малог вршачког рита“;
- усклађивање газдовања шумама на заштићеним подручјима са актима о заштити;
- контролисање ширења инвазивних врста и спречавање губитка биодиверзитета.

Историјска повезаност Вршца са манастиром и насељем Месић долином потока Месић истакнута је стварањем мултифункционалног „зеленог коридора“ који ће представљати пејзажно уређену јавну зелену површину дуж водотокова, са основном функцијом повезивања шума ПИО „Вршачке планине“ са урбаном структуром и јавним зеленим површинама града Вршца у јединствен просторно-еколошки систем.

III ПЛАНСКА РЕШЕЊА РАЗВОЈА ПОДРУЧЈА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ СА УТИЦАЈЕМ ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ НА РАЗВОЈ ПОЈЕДИНИХ ОБЛАСТИ

1. ЗАШТИТА ВРЕДНОСТИ КАРАКТЕРА ПРЕДЕЛА, ЗАШТИТА ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА У ПОДРУЧЈУ ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

1.1. ЗАШТИТА ВРЕДНОСТИ КАРАКТЕРА ПРЕДЕЛА

Полазиште за очување препознатих вредности карактера „Предела Вршачких планина“ (подручја посебне намене) представља утврђивање његовог подручја као јединствене целине, као и подручја подцелина, дефинисаних на основу оцене вредности елемената који учествују у његовом формирању и потреба за њиховом одрживом заштитом.

На подручју обухвата Просторног плана очуваће се и заштитити сва добра и амбијенталне целине, које доприносе разноврсности и међусобним интеракцијама природних (абиотичких и биотичких) и културних (руралних и урбаних) елемената подцелина. Приоритет имају следеће активности:

1. стварање услова за повезивање заштићених простора у јединствену еколошко-функционалну целину;
2. ревитализација и рекултивација деградираних природних елемената предела;
3. очување, ревитализација, реконструкција и регенерација постојећих структура и вредности насеља и њихових атара и унапређење природних простора унутар урбаних и периурбаних структура;

Основне активности везане за развој и уређење, као механизма одрживог развоја, заштите идентитета подручја, груписане су и представљене као три основне активности:

1. Успостављање контролисаног и селективног развоја активности, начина и интензитета коришћења простора који могу да имају негативан утицај на функционалност станишта и еколошких коридора, као и на очување и унапређење слике (доживљаја) предела, посебно дефинисаних подцелина посебна намена;

2. Стварање услова за формирање информативне инфраструктуре (инфо-пунктови, дифузни музеј, дигиталне апликације, натписи, и др.) у циљу презентације (интерпретације),

развоја свести и анимирања јавности о значају „Предела Вршачких планина“;

3. Умањење и превенција даље деградације карактера предела и праћење ефеката предузетих мера на очувању и унапређењу предела.

За потребе заштите, презентације, контролисања и селективног развоја активности, начина и интензитета коришћења простора који могу да имају негативан утицај на доживљај, унапређење и очување препознатљиве слике предела Вршачких планина, морају се обезбедити механизми и услови за интегрисаним управљањем заштићеним природним добрима и подручјем посебне намене као јединственим простором.

IV ПРАВИЛА УПОТРЕБЕ ЗЕМЉИШТА, ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ОРГАНИЗАЦИЈЕ ЗЕМЉИШТА

Подручје обухвата Просторног плана чини:

- подручје посебне намене „Предо Вршачких планина“ и

- подручје ван посебне намене: подручје утицаја на посебну намену (Урбана структура града Вршца и рурално окружење низијског појаса више лесне терасе Баната).

За подручје обухвата Просторног плана дају се правила употребе земљишта или смернице за усаглашавање важеће планске документације у надлежности Града Вршца.

Под уређењем подразумева се спровођење низа мера и активности ради заштите, обнављања и унапређења природних вредности и елемената карактера предела предела, у циљу очувања разноврсности карактеристичних амбијенталних целина и значајних процеса у екосистему.

1.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПО ПРОСТОРНИМ ЦЕЛИНАМА

1.1.1. Правила уређења за подручје утицаја на посебну намену

За подручје утицаја на посебну намену (Урбана структура града Вршца и рурално окружење низијског појаса више лесне терасе Баната), овим Просторним планом дају се општа правила уређења.

На подручју ван подручја посебне намене, примењују се:

- донети просторни планови подручја посебне намене, у делу посебне намене дефинисане тим плановима;

- плански документи у надлежности Града Вршца (просторни и урбанистички планови), уз обавезну примену смерница и мера заштите утврђених овим Просторним планом;

а према Рефералној карти бр. 4. - Карта спровођења.

Уређење урбана структуре Града Вршца усмерава се на заштиту избалансиране представе урбаног амбијента архитектонско-стилских и културно-историјских вредности, и његовог природног окружења.

1.1.2.1. Правила уређења у просторној подцелини ПИО „Вршачке планине“

За подручје просторне подцелине ПИО „Вршачке планине“ дају се правила уређења за:

- директну примену Просторног плана;

- директну примену Просторног плана уз обавезну израду урбанистичког пројекта;

- обавезну израду одговарајућег планског документа на основу смерница и мера заштите утврђених Просторним планом;

- примену важећих планских докумената Града Вршца, уз обавезну примену смерница и мера заштите утврђених овим Просторним планом;

а према Рефералној карти број 4. „Карта спровођења“.

Ову просторну подцелину у највећем делу чини шумско земљиште, а мањим делом грађевинско земљиште (споменички комплекс Вршачке куле, зоне кућа за одмор, туристичко-рекреативни комплекси), пољопривредне површине (пашњаци) и водно земљишта (потоци).

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 | ДОО «Електровојводина», «Електродистрибуција Панчево», бр.8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-69272-24 и Уговор бр. 8Ц.1.1.0.-Д.07.15.- 69272-23-УГП од 27.02.2024. године. |
| Услови у погледу пројектовања и прикључења на гасну мрежу | Постојећи прикључак |
| Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода | Постојећи прикључак |
| Информација о мерама заштите животне средине | Одељење за комуналне и стамбене послове и послове заштите животне средине Града Вршца бр.55/2024- IV-04 од 29.02.2024.године |
| | |

| | | |
|---|--|---|
| Услови за пројектовање у погледу заштите природе и животне средине | Покрајински секретаријат за урбанизам и заштиту животне средине, Нови Сад, Решење бр.000528479 2024 09415 004 000 000 001 04 006 од 13.05.2024.године, | |
| О локацијским условима | | |
| Саставни део локацијских услова | Идејно решење, бр.тех.дн. ИДР-246/2023 од 12.12.2023.г. урађено од стране „Расинг“ ДОО Вршац | |
| | Пројектант | Пројектант: „Расинг“ ДОО Вршац, ул. Ђуре Јакшића бр.7/2 Главни пројектант: Магдалена Миљков, дипл.инж.арх. бр.лиценце 321 А 05122 |
| | Број техничке документације | Дел.бр. ИДР-246/2023 од 12.12.2023.г |
| | Ситуациони план | <ul style="list-style-type: none"> Идејно решење (1 - IDR - Sanela Nikic_.dwg) Идејно решење (1 - IDR - ARH_SANELA NIKIC.pdf) |
| Рок важења локацијских услова | ДВЕ ГОДИНЕ | |
| 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"> Подносиоцу захтева РГЗ Одељењу за катастар водова Панчево РГЗ КН Вршац ЕД Панчево Одељењу за комуналне и стамбене послове и послове заштите животне средине Града Вршца Покрајински секретаријат за урбанизам и заштиту животне средине, Нови Сад | |
| Обрадио: дипл.инж.арх. Моника Леган | Руководилац одељења дипл.грађ.инж.Зорица Поповић | |

