

Република Србија
АП Војводина
ГРАД ВРШАЦ
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за просторно планирање,
урбанизам и грађевинарство
Бр.ROP-VRS-24420-LOCH-2/2018
Заводни број: 353-168/2018-IV-03
Дана: 11.09.2018. године
Вршац, Трг Побеле бр.1.
Тел.бр. 800-546
МЛ

Градска управа Града Вршца, Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство на основу чл. 8., 8ђ.у вези чл.53а.- 57. и 130. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 132/2014 и 145/2014), чл.7., чл.12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.113/2015, 96/2016 и 120/2017), чл.1., чл. 2. и чл. 9. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр.35/2015, 114/2015 и 117/2017), Правилника о класификацији објеката ("Службени гласник РС", бр.22/2015), Генералног плана Вршца ("Службени лист општине Вршац", бр. 4/2007 и 6/2007), Генералног урбанистичког плана Вршца („Службени лист општине Вршац“, бр. 16/2015), Измена и допуна Плана детаљне регулације централне зоне Вршца ("Службени лист Општине Вршац", бр.6/2009 и бр.1/2015), чл. 5. и чл. 8. Одлуке о утврђивању органа града Вршца ("Службени лист града Вршца" бр.1/2016), чл.1. Одлуке о изменама статута општине Вршац ("Службени лист града Вршца" бр.4/2016) и чл.17 Одлуке о организације Градске управе ("Службени лист града Вршца" бр.20/2016), по усаглашеном захтеву [REDACTED] путем пуномоћника Роберта Милате из Вршца, ул.Анђе Ранковића бр.12/3, поднет дана 29.08.2018.године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбено-пословног објекта са две стамбене јединице и један пословни простор, спратности П+2, категорије објекта „Б“, класификациони број 112121 и 122011, на кат.парц.бр.5614, укупно површине 213,00 м², уписаној у ЛН бр.1239 КО Вршац, ул. **Феликса Милекера бр.31**, у Вршцу.

Плански основ: Измене и допуне Плана детаљне регулације централне зоне Вршца ("Службени лист општине Вршац", бр.6/2009 и бр.1/2015).

*Намена објекта: становање са пословањем
Категорија „Б“*

Класификациони број: 112121 и 122011

Бруто површина под објектом: 127,63 м².

Укупно бруто изграђена површина: 408,75 м².

Укупно нето површина: 339,29 м².

Приступ објекту: директан приступ са јавне саобраћајнице, са Феликса Милекера улице и преко кат.парц.бр.5613 КО за колски улаз.

ЦЕЛИНА ОДНОСНО БЛОК: БЛОК 21/2

2.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.4. Забрана за извођење одређених врста радова

Забрањује се изградња објеката за потребе пољопривредне производње, кокошињци, свињци и слично. Забрањује се изградња занатских радионица које загађују простор и извор су буке: пилана, металостругарских радионица, радионица хемијских производа и слично. Забрањује се изградња бунара и изградња објеката који нису у складу са правилима грађења.

2.7. Посебни услови

При изградњи вишетажних објеката и објеката са подземним етажама неопходно је извршити геомеханичка испитивања тла.

3.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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.

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.

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.

3.4. 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.

3.5. Положај објекта 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 уклоњен под условом да се врши тотална реконструкција или изградња новог а то зависи од издатих услова Завода за заштиту споменика културе.

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 етажје 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 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.

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 објеката 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 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.

3.13. 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 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 врста 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.

3.17. 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.

3.18. Урбанистички услови и услови заштите непокретних културних добара за појединачне блокове

Блок 21/2

Овај блок је оивичен улицама: Вука Караџића, Хероја Пинкија, Феликса Милекера, Косте Абрашевића и првим низовима парцела и кућа наспрамних овом блоку у улицама Вука Караџића и Феликса Милекера. Намене у блоку су претежно становање и становање са делатностима што ће остати и у будућности.

Основни урбанистички параметри су:

	постојеће	планирано
- П блока	1,42ха	1,42ха
- индекс заузетости	63,2%	60%
- индекс изграђености	0,74	2,1
- спратност	П - П+3	П - П+2+Пк
- намена – становање, пословање		
- регулациона и грађевинска линија се поклапају.		

У овом блоку парцеле су јако уситњене тако да је могућа изградња већих габарита стим да је потребно урадити урбанистички пројекат за укрупњавање парцела. Могућа су и одступања од параметара ако се ради о физичком уклапању у вертикалну регулацију.

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

*Режим 3/А за објекте, тачка 2.8.10., примењује се на објекте у Улици Вука Караџића бр.16, 16а, 18, Улици Косте Абрашевића бр.4, 8, 16, Улици **Феликса Милекера** бр.30, 31, 31а и Улици Ивана Милутиновића бр.46, 46а, 48, 50, 54, 54а, 56, 60, 62.*

2.8.4. Мере заштите урбаних структура за урбану околину просторне културно-историјске-урбанистичке целине

- 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.

2.8.8. Мере заштите за објекте, режим 2

- 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.

2.8.10. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА ОБЈЕКТЕ, РЕЖИМ 3/А

- 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) Надградња уличног дела објекта могућа је само изузетно, ради висинске регулације уличног фронта, ако то доприноси складнијем изгледу заштићеног језгра и то јединственим третирањем читавог објекта, тако да се на тај начин остваре квалитетни пропорцијски односи и естетска целина објекта.
- 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 спољну обраду новог објекта дозвољена је употреба материјала који не одуарају 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.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ОРГАНА, ОРГАНИЗАЦИЈА И ИНСТИТУЦИЈА И ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА:

Водовод и канализација: Све радове пројектовати и изводити према техничким условима бр.48/15 заводни број: 48/2018 од 07.09.2018.године ЈКП "Други октобар" Вршац.

Гасовод: Све радове пројектовати и изводити према техничким условима бр.06-67/2018-2 заводни број:29/2018 од 06.09.2018.године ЈКП "Други октобар" Вршац..

Електроенергетска мрежа и постројења: Све радове пројектовати и изводити према техничким условима ДОО «Електровојводина», «Електродистрибуција Панчево», бр.8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-250637-18 од 06.09.2018. године.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

Све радове пројектовати и изводити према Решењу Завода за заштиту споменика културе у Панчеву, бр.247/2 од 06.04.2011.године.

Локацијски услови су основ за израду пројекта за грађевинску дозволу, односно идејног пројекта за извођење радова по члану 145. Закона о планирању и изградњи.

Обавеза одговорног пројектанта је да пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са правилима грађења и свим осталим посебним условима садржаним у локацијским условима.

Уз усаглашени захтев за издавање локацијских услова, приложена је следећа документација:

- Докази о уплатама (Taksa JKPDO potpisano.pdf)
- Докази о уплатама (Taksa gas JKPDO potpisano.pdf)

- Докази о уплатама (Taksa EPS potpisano.pdf)
- Докази о уплатама (RAT RGZ potpisano.pdf)
- Остала документа захтева за издавање локацијских услова (Zakljucak o odbacivanju potpisano.pdf)
- Идејно решење (Stojanov Stanisa IDR DWF.dwf)
- Идејно решење (Stojanov Stanisa IDR potpisano.pdf)

Чланом 53а. став 5 Закона о планирању и изградњи, прописано је да локацијски услови за објекте који нису одређени у члану 133. и 134. истог закона, издаје надлежни орган јединице локалне самоуправе.

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Вршац, је прибавило по службеној дужности техничке услове од имаоца јавних овлашћења и РГЗ СКН Вршац, у складу са чланом 54. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 132/2014 и 145/2014) и чланом 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.113/2015, 96/2016 и 120/2017), о трошку инвеститора.

Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Градска административна такса наплаћена је у износу од 11.000,00 динара у складу са Одлуком о општинским административним таксама ("Сл. лист општине Вршац", бр.13/2009).

Против ових локацијских услова може се изјавити приговор у року од 3 дана од дана пријема истог, надлежном Градском већу Града Вршца.

Обрадио: д-р Моница Леган

Доставити:

1. Подносиоцу захтева
2. РГЗ СКН Вршац
3. ЈКП "Други октобар" Вршац
4. ЕД Панчево
5. Грађевинској инспекцији града Вршца
6. Архиви

НАЧЕЛНИК
дипл.инж.грађ.Зорица Поповић