

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

Поступајући по захтеву Cela Nova Capital doo из Вршац, ул.Горанска бб, поднетом путем пуномоћника Владислава Лалички из Београда, ул. Николаја Хартвига бр.18, 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. 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 115/2020), чл.17 Одлуке о организације Градске управе ("Службени лист града Вршац" бр.20/2016) и Овлашћења начелника Градске управе Вршац број 031-23/2020-VI од 01.03.2020. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За изградњу верског објекта - црква "Свим Светима", спратности П+0, категорије В, класификациони број 127210, на кат.парц.бр. 9024 КО Вршац у Вршцу, ул. Жарка Зрењанина бб.

| | | |
|---|---|---|
| Број предмета | ROP-VRS-23317-LOCH-2/2021, заводни број: 353-148/2021-IV-03 | |
| Датум подношења захтева | 19.08.2021.године | |
| Датум издавања локацијских услова | 03.09.2021.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 | Cela Nova Capital doo |
| | Адреса | Вршац, ул. Горанска бб |
| Подаци о подносиоцу захтева | <input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице | |
| | Име и презиме / назив лица | Владислава Лалички |
| | Адреса | Београд, ул. Николаја Хартвига бр.18, |
| Документација приложена уз захтев | | |
| 1. Идејно решење | <input checked="" type="checkbox"/> | Бр.техн.док. 2021 – 12 – ИДР од августа2021.године, урађено од стране „МАЈА ПРОИНП д.о.о. Београд <ul style="list-style-type: none"> Идејно решење (01_21-12_IDR_Crkva_Vrsac_A-DWG.rar) Идејно решење (01_21-12_IDR_Crkva_Vrsac_A-p.pdf) |
| 2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију | <input checked="" type="checkbox"/> | 2000,00 динара |
| 3. Градска административна такса | <input checked="" type="checkbox"/> | 40.000,00 динара |
| 4. Републичка административна такса | <input checked="" type="checkbox"/> | 4210,00 динара |
| 4. Републичка административна такса | <input checked="" type="checkbox"/> | 330,00 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 | <input checked="" type="checkbox"/> | <ul style="list-style-type: none"> Струк.инж.геод. Ненад Перић, Геодетски биро "Геовизија" из Панчева |

| | | | |
|---|---|---|---------------------------|
| саобраћајнице | | | |
| 2. Остало | <input checked="" type="checkbox"/> | <ul style="list-style-type: none"> Доказ о уплати (EPS dokaz o uplati 11230 - p.pdf) Пуномоћје (Punomoćje-p.pdf) Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози (KTP_9024-Vrsac.dwg) Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози (KTP_9024-Vrsac-p.pdf) Идејно решење (00_21-12_IDR_Crkva_Vrsac_GS-p.pdf) | |
| Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама | | | |
| Адреса локације | у Вршцу, ул. Ж.Зрењанина бб | | |
| Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности | - копија плана бр.952-04-115-15335/2021 од 29.07.2021.године и - извод из катастра подземних инсталација бр.956-303-16449/2021 од 29.07.2021.године | | |
| Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела | Број КП | Катастарска општина | Површина |
| | 9024 | КО Вршац | 153.046,00 м ² |
| Подаци о постојећим објектима на парцели | | | |
| Број објеката који се налазе на парцели/парцелама | 26 објеката | | |
| Постојећи објекти се | <input type="checkbox"/> задржавају <input type="checkbox"/> уклањају <input type="checkbox"/> део се задржава, део се уклања | | |
| БРГП која се руши/уклања | | | |
| Подаци о планираном објекту / објектима / радовима | | | |
| Опис идејног решења | <p>Локација за изградњу православне цркве посвећене Свим Светима, која је предмет овог Идејног решења, налази се у улици Жарка Зрењанина бб у Вршцу, на КП 9024 КО Вршац у оквиру комплекса предузећа „CELANOVA CAPITAL“. У самом комплексу постоје изграђени објекти укупне површине 11.909,00m², по расположивим подацима из Катастра непокретности.</p> <p>Елементи пројектног задатка за пројектовање цркве:</p> <ul style="list-style-type: none"> • цркву пројектовати према канонима Српске Православне Цркве; • нето површина приземља цркве: око 100m² (затвореног – покривеног простора); • типологија: једнокуполна црква крстообразног типа; • функционални аспект: црква треба да садржи мању припрату, наос, солеју и олтарски простор; изнад припрате пројектовати малу хорску галерију; улазе пројектовати са западне (главни), јужне и северне стране; пројектовати и посебан мали улаз за свештенство у олтарској зони, са стране Ђаконикона; црква треба да садржи мали звоник, осмишљен интегрално као део самог храма; • стилско и обликовно одређење: архитектура цркве треба да одражава искуства традиционалних школа српског сакралног градитељства (рашка, српско – византијска, моравска), интерпретираних на савремен начин, уважавајући и специфичности локалног историјског и амбијенталног контекста; дати • оригинално и аутентично решење, без опонашања конкретних историјских узора; • конструкција: зидана (пуном опеком), са армиранобетонским елементима за пријем статичких и сеизмичких оптерећења; • материјали: опека и други традиционални материјали; • у оквиру цркве потребне су електричне инсталације • објекат је негрејан | | |

| | | | |
|--|---|---------------------------|-----------------------|
| Врста радова | Нова градња | | |
| Намена објекта | верски објекат | | |
| БРГП (за зграде) / Дужина (за инфраструктуру) | 165,25 m ² | | |
| Доминантна категорија објекта | В | | |
| Класификација дела | Категорија објекта или дела објекта | Учешће у укупној површини | Класификациона ознака |
| | В | 100% | 127210 |
| Правила уређења и грађења | | | |
| Плански основ | Генерални план Вршац („Службени лист општине Вршац“, бр. 4/2007 и 6/2007) и Генерални урбанистички план Вршац („Службени лист општине Вршац“, бр. 16/2015, 17/2015, 10/2019 и 11/2019) Зона 24, Блок бр.42 – зона планираног мешовитог становања | | |
| | <p>3.1. СТАНОВАЊЕ</p> <p>У циљу задовољења актуелне потребе становништва за приватним предузетништвом, предвиђа се могућност да се у склопу становања остваре одређени садржаји пословања који су у служби задовољења потреба становништва, а који својом делатношћу неће имати штетног утицаја на околину и пословање, јавни и комерцијални садржаји, мала привреда, спорт и рекреација, комунални објекти, сервиси, бензинске станице, верски објекти и др., с тим да је њихова заступљеност на нивоу зоне одређена и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> - макс 40% у зони ретких насеља малих густина, - макс 50% у општој стамбеној зони средњих густина, - макс 60% у градској стамбеној и општој зони већих густина. <p>У зони становања већих густина (зона центра) грађење се усмерава на реализацију недостајућих пратећих садржаја становања и садржаја примерених за централну зону: пословање свих врста, јавни, комерцијални садржаји, спорт и рекреација, школски објекти, објекти културе, верски објекти, комунални објекти и др., као и уређење простора за паркирање и гаражирање возила.</p> <p>3.2. ГРАДСКИ ЦЕНТРИ СА МРЕЖОМ ЈАВНИХ ОБЈЕКТАТА</p> <p>Да би градски центар функционисао и извршавао намењене функције у граду неопходно је да задовољи следеће критеријуме:</p> <ul style="list-style-type: none"> - концентрација, - приступачност, - разноврсност и - привлачност. <p>Делатности које се могу планирати у зонама градских центара, у склопу комплекса планираних за зону или у самосталним објектима су из области:</p> <ul style="list-style-type: none"> - трговине (трговине, продавнице, тржни центри, робне куће и др.), - услужног занатства (пекарске, посластичарске, обућарске, кројачке, фризерске, фотографске и друге занатске радње), - услужних делатности (књижаре, копирице, видеотеке, хемијске чистионице и др.), - угоститељства и туризма свих врста и обима (хотели, ресторани, кафеи и др.), - социјалне заштите (сервиси за чување деце, вртићи, обданишта, играонице за децу и др.), - културе (галерије, библиотеке, читаонице, биоскопске и позоришне сале и др.), | | |

- забаве (билијар, салони, салони видео игара, кладионице и др.),
- пословно-административних делатности (банке, поште, представништва, агенције, пословни бирои и др.),
- објекти услужних сервиса (заједничке или централне гараже и др.),

- верски објекти,

- саобраћајни објекти и терминали,
- и други објекти, уз услов да се ни на који начин не угрожава функционисање зоне и да се у складу са наменом и капацитетима може обезбедити потребан, прописан број паркинг места за кориснике.

Делатности које се не могу планирати у зонама градских центара, у склопу комплекса планираних за зону или у самосталним објектима су из области:

- производне или привредне делатности, услужно-занатске делатности које околину могу да угрозе буком, гасовима, отпадом било које врсте и сл. (пилане, металостругарске радионице, радионице за производњу хемијских производа;
- економски објекти намењени пољопривредној производњи: сточне стаје, испусти за стоку, ђубришне јаме, ђубришта, пољски клозети, млекаре, санитарни пропусници, складишта готове хране, пушнице, сушнице, кошјеви, амбари, надстрешнице за машине и возила, складишта хране и објекти намењени исхрани стоке;

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

У циљу обезбеђивања реализације планских циљева потребно је одредити урбанистичке критеријуме и услове за изградњу и реконструкцију свих планираних садржаја:

- Конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 7°MCS (Сеизмолошка карта за повратни период од 50 година, Сеизмолошки завод Србије),
- За све евентуалне радове на обухваћеним објектима и локалитетима који подлежу мерама заштите на основу Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", бр. 71/94) обавеза је власника-носиоца права коришћења да прибави дозволу надлежног Завода за заштиту споменика културе,
- При пројектовању и грађењу обавезно је придржавати се Закона о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 37/88),
- Спровести мере заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 135/2004),
- Уредба о организовању и функционисању ЦЗ ("Службени гласник РС", бр. 21/92).

ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ МЕШОВИТЕ СТАМБЕНЕ ИЗГРАДЊЕ

Врста и намена објекта

На грађевинској парцели породичног становања може се планирати изградња и другог објекта уколико су испуњени сви други услови: пословни објекат, летња кухиња, гаража и оставе веће од 20 м².

Други објекат може да се гради као: слободностојећи, двојни објекат или објекат у низу.

Дозвољена је изградња помоћног објекта уз стамбени, односно пословни објекат: гаража, ограда и водонепропусна јама само за објекте породичног становања до прикључења на градску канализацију у деловима насеља где канализација није изведена.

У оквиру главног објекта део приземља или цела приземна етажа може да се намени за пословни простор који својом делатношћу неће угрозити примарну функцију - становање.

У оквиру стамбеног и стамбено-пословног објекта породичног становања може се дозволити изградња максимално 4 стамбене јединице.

Услови за образовање грађевинске парцеле

За изградњу породичног стамбеног, стамбено-пословног објекта породичног типа, у зависности од врсте, услови за образовање грађевинске парцеле су следећи:

- за стамбени или стамбено-пословни објекат у низу минимална ширина парцеле је 5,0 м, минимална површина парцеле је 150,0 м².

Услови за исправку граница грађевинских парцела могу се издати у складу са условима из овог Плана.

Положај објекта на парцели

Утврдити положај објекта на парцели у складу са положајем већине објекта у уличном низу, односно очувати постојеће регулационо-грађевинске линије и ивичну блоковску изградњу.

Предњом фасадом објекат се мора поставити на грађевинску линију.

Растојање основног габарита (без испада) вишепородичног и породичног објекта и границе суседне грађевинске парцеле је:

за објекат у непрекинутом низу је 0,0 м,

за објекат у прекинутом низу је 4,0 м.

уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа

Код издавања услова за реконструкцију за изграђене објекте чије је растојање од грађевинске парцеле мање од вредности датих у овом Плану не могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија.

Удаљеност новог породичног објекта од других објекта на парцели, било које врсте изградње или нестамбеног објекта, може бити мин. 4,00 м.

Предњом фасадом објекат се мора поставити на грађевинску линију.

Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

- основни габарит са испадом стамбено-пословног објекта у уличном низу, од границе суседне парцеле је 0,0 м (растојање основног габарита без испада).

- основни габарит са испадом стамбено-пословног објекта у прекинутом уличном низу, од припадајуће границе суседне парцеле је 0,0 м, а од насупротне границе парцеле је 4,0 м (растојање основног габарита без испада).

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

У оквиру ових блокова за сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колско- пешачки прилаз ширине 2,5 м.

За паркирање возила за сопствене потребе власници стамбеног и стамбено-пословног објекта породичног типа обезбеђују простор у оквиру грађевинске парцеле и то по правилу минимално једно паркинг место на један стан, с тим да најмање једно возило буде смештено у гаражи.

Заштита суседних објеката

Изградња објеката у низу - односно у прекинутом низу (вишепородичних или породичних) може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,2 м и то на делу објекта вишем од 2,5 м. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,2 м онда се она поставља на грађевинску линију.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етажне мање од 2,0 м по целој ширини објекта са висином изнад 2,5 м,

- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0 м од спољне ивице тротоара на висину изнад 2,5 м,

- конзолне рекламе мање од 1,2 м на висини изнад 2,5 м.

Грађевински елементи као еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту мање од 1,2 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља,

- на делу објекта према бочном дворишту припадајуће границе парцеле мање од 0,6 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,

- на делу објекта према бочном дворишту насупротне стране парцеле мање од 0,9 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,

- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,0 м) мање од 1,2 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за 5,0 м и ако те степенице савлађају висину од 0,9 м.

Степенице које савлађују висину вишу од 0,9 м улазе у основни габарит објекта.

Изградњом степеница до висине од 0,9 м не сме се ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етажне могу прећи грађевинску (односно регулациону линију) рачунајући од основног габарита објекта до

хоризонталне пројекције испада и то:

- стопе темеља и подрумски зидови мање од 0,15 м до дубине од 2,6 м испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5 м,

- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0 м.

Отварање отвора на просторијама за становање као и атељенима и пословним просторијама на бочним фасадама може се дозволити ако је међусобан размак између објеката (укупно са испадима) једнак или већи од 4,0 м. Ако је међусобни размак од 3,0 м до 4,0 м дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене уз услов да доња kota на коју се оставља отвор буде једнака или виша од 1,8 м.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Фасаде објеката могу бити малтерисане у боји по избору пројектанта или од фасадне опеке.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције према улици, а у складу са нагибом околних кровова. Кровни покривач у зависности од нагиба кровне конструкције и у складу са традиционалним материјалима (цреп).

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.

Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедносне и друге услове

Изградња објеката, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или на други начин деградирање животне средине. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.

Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже, дозвољена је изградња бетонских водонепропусних

септичких јама које на парцелама породичног становања треба лоцирати минимално 3,0 м од објеката и границе парцеле.

6.1.3.7. Зона мешовите стамбене изградње – Зона 24 (Блок бр. 42 и део блока бр. 43) и Зона 25 (Делови блокова бр. 41 и 138 и блок бр. 140)

Зона 24 и зона 25 су зоне планиране породичне градње и одређене су за обавезну детаљну разраду. Планом детаљне регулације треба прописати правила грађења на основу:

- Концепта плана који ће се утврдити Програмом за израду урбанистичког плана,
- Преовлађујућом наменом утврђеном овим Планом,
- Општих правила градње прописаних овим Планом..

Дозвољени индекс (степен) изграђености и индекс (степен) искоришћености

| Урбанистички показатељи | Зона ретких насеља и малих густина | Градска стамбена и општа зона веће густине |
|-------------------------|------------------------------------|--|
| Густина насељеност | до 100 ст/ха | преко 150 ст/ха |
| Индекс искоришћености | мах 2,4 | мах 3,0 |
| Степен изграђености | мах 40 % | мах 50 % |
| % зеленила | мин 30 % | - мин 10% за компактне блокове - мин 20% за отворене и полуотворене блокове |

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.-173085-21 од 02.03.2021. године. |
| Услови у погледу пројектовања и прикључења на гасну мрежу | није потребан |
| Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода | није потребан |

О локацијским условима

| | |
|--------------------------|--|
| Саставни део локацијских | Бр.техн.док. 2021 – 12 – ИДР од августа 2021.године, урађено од стране „МАЈА ПРОИНГ“ д.о.о. Београд |
| | Пројектант Пројектант: „МАЈА ПРОИНГ“ д.о.о. Београд, ул. Радослава Грујића 21а, Главни пројектант: Владислав Т. Лалички, дип.инж.арх. бр.лиценце 300 6957 04 |
| | Број техничке |

| | | |
|--|--|--|
| услова | документације | 2021 – 12 – ИДР од августа 2021.године |
| | Ситуациони план | <ul style="list-style-type: none"> • Идејно решење (01_21-12_IDR_Crkva_Vrsac_A-DWG.rar) • Идејно решење (01_21-12_IDR_Crkva_Vrsac_A-p.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 Врша. | |
| Локацијске услове доставити | <ol style="list-style-type: none"> 1. Подносиоцу захтева 2. РГЗ СКН Вршац 3. РГЗ Панчево 4. ЕД Панчево | |
| Обрадио: дипл.инж.арх. Моника Леган | | <p align="center">Руководилац одељења дипл.грађ.инж.Зорица Поповић</p> |