

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

Поступајући по захтеву "ЕКМ Инвест" ДОО (МБ:21275298) из Вршца, ул.Дрварска бр.8, путем пуномоћника Филипа Прекића из Новог Сада 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 Вршца" бр.20/2016) и Овлашћења начелника Градске управе Вршца број 031-23/2020-VI од 01.03.2020. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За промену намене објекта из стамбено у стамбено-пословни и реконструкција таванског простора у пословни простор-атеље, спратности П+2+ПК, категорије Б, класификациони број 112221, на кат.парц.бр. 5613 КО Вршац у Вршцу, ул.Феликса Милекера бр.31/а.

Број предмета	ROP-VRS-34896-LOC-1/2021, заводни број: 353-189/2021-IV-03	
Датум подношења захтева	09.10.2021.године	
Датум издавања локацијских услова	29.10.2021.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	"ЕКМ Инвест" ДОО
	Адреса	Вршац, ул. Дрварска бр.8
Подаци о подносиоцу захтева	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Филип Прекић
	Адреса	Нови Сад
Документација приложена уз захтев		
1. Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	Бр.техн.док.Е-33/21 од септембра 2021.године и урађено од стране "Корренте НС" Нови Сад. <ul style="list-style-type: none"> • Идејно решење (РХИТЕКТУРА_Феликса Милекера31А_Вршац_ГРАФИЧКИ.dwg) • Идејно решење (АРХИТЕКТУРА_Феликса Милекера31А_Вршац-потписан.pdf)
2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију	<input checked="" type="checkbox"/>	1.000,00 динара

3. Градска административна такса	<input checked="" type="checkbox"/>	3.000,00 динара	
4. Републичка административна такса	<input checked="" type="checkbox"/>	330,00 динара	
5. Републичка административна такса	<input checked="" type="checkbox"/>	3240,00 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"/>	КТП израдио ДОО "Георад" Панчево, дана 15.11.2020.године.	
2. Остало	<input checked="" type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> • Пуномоћје (Пуномоћ_потписано.pdf) • Остала документа предмета (Извод из банке_потписано.pdf) • Идејно решење (АВНА_СВЕСКА_Феликса Милекера31А_Вршац-потписан.pdf) 	
Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама			
Адреса локације	Вршац, Феликса Милекера бр.31/а.		
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	- копија плана бр.952-04-115-21245/2021 од 11.10.2021.године издате од стране РГЗ Служба за КН Вршац.		
Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела	Број КП	Катастарска општина	Површина
	5613	КО Вршац	239,00 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	ПРЕДВИЂЕНОМ ИНТЕРВЕНЦИЈОМ врши се (у оквиру постојећих габарита) промена намене дела таванског простора у пословне намене.		
Врста радова	Реконструкција и промена намене		
Намена објекта	породични стамбено-пословни објекат		
БРГП (за зграде) / Дужина (за инфраструктуру)	480,80 м ²		

Доминантна категорија објеката	Б		
Класификација дела	Категорија објекта или дела објекта	Учешће у укупној површини	Класификациона ознака
	Б	100%	112221
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.21/2 - централна зона		
	<p align="center">ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:</p> <p>3.1. Врста и намена објекта</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>Забрањена је изградња на објектима који су евидентирани 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> <p>3.6. Највећи дозвољени индекс изградњености</p> <p>Постојећи највећи индекс изградњености 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 изградњености 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 изградњености, и није потребно испунити услове за паркирање, под условом да је нови користан простор повезан са постојећим.</p> <p>3.7. Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле</p> <p>Индекс заузетости парцеле је тренутно од 10% до 100% и варира од блока до блока.</p> <p>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 изградњености, код становања средњих густина од 85% су, по правилу, за мање парцеле до 4ара а на већим парцелама је изградњеност мања и креће се до 60%.</p> <p>У случају реконструкције постојећих објеката могуће је увећање индекса заузетости и индекса изградњености од дозвољеног за тај блок, на појединачној парцели, до мере која не прелази више од 20% и с тим да не прелази 85% изградњености парцеле и индекс изградњености већи од 2,1, осим код постојећих објеката где се задржава постојећи индекс изградњености. 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.</p> <p>3.8. Најмања и највећа дозвољена висина и спратност објеката и ограда</p> <p>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.</p> <p>3.9. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката</p>		

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 израђених 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 ателејима 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.

3.11. 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 грађама 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 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 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 вишеспратничких 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, транспонување 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 20cm ако се ради о извозима или 60cm 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.

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

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 нивоима 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 укупњавање 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 2 за објекте, тачка 2.8.8., примењује се на објекте у Улици Вука Караџића бр.15, Улици Косте Абрашевића бр.2, 14, Улици Феликса Милекера бр.28, Улици Ивана Милутиновића бр.44.

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.

Режим 3/Б за објекте, тачка 2.8.12., примењује се на објекте у Улици Вука Караџића бр.11, 13, 16б, 16ц, 17, Улици Косте Абрашевића бр. 8а, 10, 12, 12а, Улици Феликса Милекера бр.33 и Улици Ивана Милутиновића бр.54, 58.

5.ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА:

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

Очување наслеђених регулационих и грађевинских линија;

Очување постојеће парцелације,(грађевинске парцеле) колико је то могуће. У случају препарцелације укупњавањем парцела задржати карактеристичан ритам претходних парцела на фасади објекта осим код изградње објеката од општег интереса или објеката колективног становања;

Очување ивичне блоковске изградње на парцели, надовезивањем на постојеће објекте који се задржавају;

Очување свих објеката на којима се примењује режим 1 и режим 2 заштите за објекте и усаглашавање новопланираних објеката са њима;

Очување вертикалне регулације заштићеног окружења у складу са вертикалном регулацијом градског језгра;

На потезима где се врши интерполација треба испратити вертикалну регулацију постојећих суседних објеката са споменичким својствима;

Задржати следеће намене објеката: пословне, пословно-стамбене и стамбене функције;

Све интервенције унутар овога простора ће се вршити на основу претходно прибављених Услови за предузимање мера техничке заштите од стране надлежног завода за заштиту споменика културе;

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.

2.8.10. 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 допринноси 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 допринноси 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, оријентисан 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, дворшним 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, издвојеног смеђа из просторно-градитељског разлога и сл.

изложених елемената, по предвиђеним размерама 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 наиздак не може бити виши од 1/3 висине спратне етажне, 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.

2.8.12. Мере заштите за објекте, режим 3/Б

- 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).

2.9.4. Услови на несметано кретање инвалидних лица

У току израде техничке документације и спровођења овог плана применити одредбе Правилника о техничким стандардима приступачности („Сл.гласник РС“ бр.19/12).

Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења

Услови за пројектовање у погледу заштите културних добара	Завод за заштиту споменика у Панчеву, Услови бр.1056/2 од 20.10.2021.године.
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.-247723-21 од 21.10.2021. 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
Услови у погледу пројектовања и прикључења на телекомуникациону мрежу	Постојећи прикључак

О локацијским условима

Саставни део локацијских услова	Идејно решење, Бр.техн.док. Е-33/21 од септембра 2021.године и урађено од стране "Цорренте НС" Нови Сад.	
	Пројектант	Пројектант: "Corrente Novi Sad" Нови Сад, ул.Облачића Рада бр.2 Главни пројектант: Маријана Алексић, дипл.инж.арх. бр.лиценце 300 Ф058 07
	Број техничке документације	Бр.техн.док. Е-33/21 од септембра 2021.године
	Ситуациони план	- Идејно решење (РХИТЕКТУРА_Феликса Милекера31А_Вршац_ГРАФИЧКИ.dwg) - Идејно решење (АРХИТЕКТУРА_Феликса Милекера31А_Вршац-потписан.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 захтева2. РГЗ СКН Вршац3. ЕД Панчево4. Заводу за заштиту споменика у Панчеву
Обрадио: дипл.инж.арх. Моника Леган	<p style="text-align: center;">Руководилац одељења дипл.грађ.инж. Зорица Поповић</p>