

Република Србија
АП Војводина
ГРАД ВРШАЦ
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за просторно планирање,
урбанизам и грађевинарство
Бр.ROP-VRS-5672-LOC-1/2018
Заводни број: 353-35/2018-IV-03
Дана: 15.03.2018. године
Вршац, Трг Победе бр.1.
Тел.бр. 800-546
МЛ

Градска управа Града Вршац, 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), на захтев [REDACTED] путем пуномоћника Љиљане Алексић из Вршца, ул.Данила Илића бр.2, поднет дана 07.03.2018.године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију дела I спрата објекта (П+2+Пк) означеног са бр.1, спратности П+3+Пк, категорије „В“, класификациони број 122012 и 121112, на кат.парц.бр.4255, површине 2369 м², уписаној у ЛН бр.14200 КО Вршац, Трг победе бр.3, 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: пословни

Категорија „В“- пословна зграда преко 400 м²

Класификациони број: 122012 - пословне зграде - зграде које се употребљавају у пословне сврхе и 121112 - хотели, мотели, гостионице са собама, пансиони и сличне зграде за ноћење гостију, с рестораном и без њега

Бруто развијена грађевинска површина која се реконструише: 241,60м².

Нето површина реконструкције: 163,95 м²

Приступ објекту: директан приступ са јавне површине кат.парц.бр.4253/1 КО Вршац и са Светосавског трга.

ЦЕЛИНА ОДНОСНО БЛОК: 60

3.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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 60

Блок је оивичен Улицом Јаше Томића, Тргом Светог Саве, Тргом победе и Улицом Дворском. Овај блок има хетерогену структуру и потребно је извршити неколико интервенција ради његовог бољег функционисања. Овим Изменама и допунама Плана формира се јавна површина унутар блока, ради приступа објектима библиотеке, музичке школе, новим пословним и услужним садржајима, културном центру и старом улазу у позориште, што је основ за решавање имовинско правних односа. Ради уређења централног дела блока, како би се остварио већи број паркирања за станаре и ради уређења простора између позоришне баште и библиотека, такође, треба урадити урбанистички пројекат.

Основни урбанистички параметри су:

	постојеће	планирано
- П блока	3,78ха	3,78ха
- индекс заузетости	40,5%	50%
- индекс изграђености	0,85	2,1
- спратност	П+1 - П+4	П+1+Т - П+4+Т
- намена – становање, пословање, угоститељство, култура, управа.		

Блок се налази на подручју просторне културно-историјске целине, примењују се мере заштите урбаних структура, тачка 2.8.2.

Режим 1 за објекте, тачка 2.8.6., примењује се на објекте на Тргу Светог Саве бр. 1, 2, 3, 4, 5, 6 (објекат на уличном фронту и стара зграда позоришта која је у дворишту), на Тргу победе бр.4 и у Дворској улици бр.2, 20, и 22.

Режим 2 за објекте, тачка 2.8.8., примењује се на објекте на Тргу Светог Саве бр.1 (дворишни објекат), бр.6 (дворишни објекат прислоњен на стару зграду позоришта), на Тргу победе бр.3 (улични и дворишни објекат), у Дворској улици бр.4 и у Улици Јаше Томића бр.2 (угаони објекат).

Режим 3/А за објекте, тачка 2.8.10., примењује се на објекте на Тргу Светог Саве бр.2 (дворишни објекат), 3 (дворишни објекат) и у Улици Јаше Томића бр.2, 4, 6, 8.

Режим 3/Б за објекте, тачка 2.8.12., примењује се на објекат у Улици Јаше Томића бр.6а.

Приземни објекат у Дворској 14а треба уклонити или предизајнирати.

За цео блок треба да се уради детаљни план заштите и ревитализације како би се будућим интервенцијама сачувале споменичке вредности објеката и искористили велики потенцијали унутрашњих дворишта која имају посебну амбијенталну вредност.

За објекте у Дворској улици бр.2, на Тргу победе бр.4 и на Тргу Светог Саве бр.6 (стара зграда позоришта) треба да се уради конзерваторски пројекат реконструкције и рестаурације фасаде према првобитном изгледу.

Све слободне просторе у овом блоку треба адекватно партерно уредити, пополочати, озеленити и осветлити.

2.8.2. Мере заштите урбаних структура за просторну културно-историјску-урбанистичку целину

- 1) Очување затечене урбане матрице, улица, тргова и паркова;
- 2) Очување постојеће парцелације, (грађевинске парцеле) код појединачно заштићених објеката. Код осталих објеката у случају препарцелације укрупњавањем парцела задржати карактеристични ритам претходних парцела на фасади објекта;
- 3) Очување постојећих облика и димензија урбаних блокова;
- 4) Очување постојеће регулационо-грађевинске линије на подручју просторне културно-историјске-урбанистичке целине. Очување ивичне блоковске изградње на парцели, као наслеђеног типа грађења, надовезивањем на постојеће објекте који се задржавају, на начин којим се унутар блокова формирају унутрашња дворишта, карактеристична за градски центар;
- 5) Очување вертикалне регулације, односно постојеће линије поткровних венаца и кота слемена кровова. Промена вертикалне регулације могућа је само изузетно ради висинског уједначавања уличног фронта, на објектима за које је то предвиђено посебним мерама заштите за објекте.
- 6) Очување свих објеката на којима се примењује режим 1 и режим 2 заштите за објекте;
- 7) Коришћење простора просторне културно-историјске-урбанистичке целине за јавне, пословне, пословно-стамбене и стамбене функције. Од производних делатности дозвољене су само мале традиционалне занатске радионице. Изузетно, комплекс пиваре се може задржати у постојећем габариту.
- 8) Очување пропорцијских односа;
- 9) Изградњу објеката инфраструктуре на подручју просторне културно-историјске-урбанистичке целине вршити према условима надлежне установе заштите непокретних културних добара;
- 10) Партерно опремање и уређење простора вршити у складу са посебним мерама надлежне установе заштите непокретних културних добара;
- 11) Постављање елемената урбаног мобилијара изводити према посебном пројекту „урбане опреме“, у складу са стилским обележјима амбијента и у сарадњи са надлежном установом заштите непокретних културних добара;
- 12) Измештање или уклањање помоћних објеката који не одговарају функционалним потребама, односно културно-историјским или естетским вредностима просторне културно-историјске-урбанистичке целине, у складу са решењем надлежне установе заштите непокретних културних добара;
- 13) Унутрашња дворишта решавати у зависности од намене објеката, као дворишта отвореног типа функционално припојена улици и међусобно повезана, односно затвореног типа у функцији власника објекта. Дворишта отвореног типа партерно решити. Унутар њих порушити неадекватне и трошне помоћне објекте;
- 14) Предвидети проширење пешачке зоне, уколико други фактори то омогућавају. Унутрашња дворишта прикључити пешачкој зони.
- 15) Паркирање по могућству решавати ван просторне културно-историјске-урбанистичке целине, централну спратну гаражу планирати ван заштићеног језгра, али непосредно уз заштићено окружење;
- 16) Приликом изградње нових објеката решити питање паркирања и гаражирања. Приликом решавања подземних етажа, за сваку појединачну локацију обезбедити испитивање подземних вода;
- 17) Све интервенције (на свим наведеним катастарским парцелама) унутар овога простора ће се вршити на основу претходно прибављених Улова за предузимање мера техничке заштите од стране надлежног завода за заштиту споменика културе;
- 18) У циљу заштите археолошких налазишта неопходно је за сваку појединачну или блок изградњу, или код изградње подземних инсталација, обезбедити услове надлежне установе заштите. Свака изградња условљена је превентивним заштитним или систематским археолошким истраживањима. Тек након спроведених истраживања може се приступити планираној изградњи.

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 одударују 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.

УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ И ОСТАЛУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

Водовод: постојећи

Канализација: постојећи

Електроенергетска мрежа и постројења: постојећи

ТТ мрежа и постројења: постојећи

Гасификација: постојећи

ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Све радове пројектовати и изводити према Условима ПСЗ, Сектора за санитарни надзор и јавно здравље, Одсек за санитарну инспекцију Панчево, бр.138-53-00246-2/2018-11 од 12.03.2018.године.

Све радове пројектовати и изводити према Условима РС МУП Сектора за ванредне ситуације у Панчево, бр.09/23 број:217-3571/18-1 од 13.03.2018.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 захтев за издавање локацијских услова, приложена је следећа документација:

- Идејно решење (потп.1.7. Графичка документација.двфх)
- Остала документа захтева за издавање локацијских услова (потп.Градска адм.такса лок.усл.ЗО.пдф)
- Доказ о уплати накнаде за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова (потп.Упл.ЦЕОП лок.усл.ЗО.пдф)
- Доказ о уплати административне таксе за израду локацијских услова (потп.Реп.адм.такса.лок.усл.ЗО.пдф)
- Пуномоћје (потп.Пуномоћ ЗО лок.усл.пдф)
- Идејно решење (потп.1.Пројекат архитектуре ИДР ЗО.пдф)
- Идејно решење (потп.0. Главна свеска ИДР ЗО.пдф)
- Остала документа захтева за издавање локацијских услова (потп. ЛН Зона оптимизма.пдф)
- Остала документа захтева за издавање локацијских услова (потп.Копија плана ЗО.пдф)

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 Града Вршца, прибавило је по службеној дужности техничке услове од ПСЗ, Одсек за санитарну инспекцију Панчево и РС МУП Сектор за ванредне ситуације у Панчево, 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.

Градска административна такса за ове услове наплаћена је у износу од 7.500,00 по захтеву за издавање локацијских услова, 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 Моника Леган

Доставити:

1. Подносиоцу захтева
2. РС МУП, Сектор за ванредне ситуације у Панчево
3. Одсек за санитарну инспекцију Панчево
4. Грађевинској инспекцији града вршца
5. Архиви

НАЧЕЛНИК
дипл.инж.грађ.Зорица Поповић