

Република Србија
АП Војводина
ГРАД ВРШАЦ
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за просторно планирање,
урбанизам и грађевинарство
Бр.ROP-VRS-11175-LOC-1/2018
Заводни број: 353-71/2018-IV-03
Дана: 11.05.2018. 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), на захтев [REDACTED] путем пуномоћника Ивана Пшић из Вршца, ул.Пионирска бр.14/4, поднет дана 02.05.2018.године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију дела објекта бр.1, претварање стана бр.2 у пословни простор, спратности П+0, категорије „Б“, класификациони број 123001, на кат.парц.бр.1142, уписаној у ЛН бр.9825 КО Вршац, Трг Светог Теодора бр.23, 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-продавница

Категорија „Б“

Класификациони број: 123001

Нето површина дела објекта: 62,54 м².

Приступ објекту: директан приступ са јавне саобраћајнице, са Трга Светог Теодора.

ЦЕЛИНА ОДНОСНО БЛОК: БЛОК 88

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

Овај блок се налази између Улице Патријарха Рајачића, Трга св.Теодора Вршачког, улица Милоша Обилића и Брегалничке закључно са бројем (6) и југозападном границом парцеле бр.1081 до парцеле бр.1158 и има прилаз из Улице Јаворске.

Блок има релативно уједначену структуру са ужим фронтима парцела, односно кућа, према Тргу св.Теодора Вршачког и ширим фронтима према Улици Милоша Обилића.

Овим планом се предвиђа висинско уједначење северозападног уличног фронта према Тргу св.Теодора Вршачког у односу на наспрамни фронт трга на југоисточној страни.

Основни урбанистички параметри су:

	постојеће	планирано
- П блока	4,07ха	4,07ха
- индекс заузетости	40,3%	60 (85% за објекте на Тргу Зелена пијаца)
- индекс изграђености	0,40	1,8
- спратност	П - П+1	П - П+2+Т
- намена – становање, пословање.		
- регулациона и грађевинска линија на ободу блока се поклапају.		

Треба изместити штампарију из зграде на Тргу св.Теодора Вршачког 33 и објекат наменити култури и пословању.

Део блока са парцелама према Тргу св.Теодора Вршачког, Кумановској улици и Тргу Зелена пијаца се налази на подручју просторне културно-историјске целине, примењују се мере заштите урбаних структура, тачка 2.8.2., а део блока са парцелама према Улици Милоша Обилића се налази на подручју заштићене околине просторне културно-историјске целине, примењују се мере заштите урбаних структура, тачка 2.8.4.

Режим 1 за објекте, тачка 2.8.6., примењује се на објекат на Тргу св.Теодора Вршачког бр.33, у Кумановској улици бр.2а, на Тргу Зелена пијаца 1, 2, 3 (спратни објекат, ближе броју 2).

Режим 2 за објекте, тачка 2.8.8., примењује се на објекте у Улици Патријарха Рајачића бр.1, на Тргу св.Теодора Вршачког бр.22, 22а, 30, 32, 35, у Кумановској улици бр.4, на Тргу Зелена пијаца бр.3 (приземни објекат) и Улици Милоша Обилића бр.6, 8, 10, 14.

Режим 3/А за објекте, тачка 2.8.10., примењује се на објекте на Тргу св.Теодора Вршачког бр.20, 21, **23**, 24, 26, 27, 31, у Кумановској улици бр.2 и Улици Милоша Обилића бр.12.

Режим 3/Б за објекте, тачка 2.8.12., примењује се на објекте на Тргу св.Теодора Вршачког бр.25, 25а, 28, 29, у Кумановској улици бр.6 и Улици Милоша Обилића бр.2, 4.

Потребно је изградити објекат на Тргу св.Теодора Вршачког између бројева 33 и 35 (катастарска парцела бр.1119 К.О. Вршац), према условима (1)-(12) подтачке 2) тачке 2.8.10. ових услова и према правилима грађења.

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 Услови 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 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: постојећи

Канализација: постојећи

Електроенергетска мрежа и постројења: постојећи

ТТ мрежа и постројења: постојећи

Гасификација: постојећ

ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Све радове пројектовати и изводити према Решењу Завода за заштиту споменика у Панчеву, бр.451/2 од 10.05.2018.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:

- Докази о уплатама (Taksa - Zavod za zastitu spomenika kulture.pdf)
- Остала документа захтева за издавање локацијских услова (Taksa - Budzet grada Vrscа.pdf)
- Доказ о уплати накнаде за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова (Taksa - APR.pdf)
- Доказ о уплати административне таксе за израду локацијских услова (Taksa - Poreska uprava.pdf)
- Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози (Копија плана.pdf)
- Пуномоћје (Punomosје.pdf)
- Идејно решење (14-18-IDR-1- Tehnicki crtezi.dwg)
- Идејно решење (14-18-IDR-1- Projekat arhitekture.pdf)
- Идејно решење (14-18-IDR-0-Glana sveska.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 Завода за заштиту споменика 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.

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 4.000,00 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. Заводу за заштиту споменика Панчево
3. Грађевинској инспекцији града Вршца

НАЧЕЛНИК
дипл.инж.грађ.Зорица Поповић