

Република Србија
АП Војводина
ГРАД ВРШАЦ
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за просторно планирање
урбанизам и грађевинарство
Број: ROP-VRS-18275-LOC-1/2018
Заводни број: 353-109/2018-IV-03
Дана: 02.07.2018. године
Вршац, Трг Победи бр. 1
Тел. бр. 800-544
ДС

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Вршца на основу члана 53а – 57 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 35/2015, 114/2015 и 117/2017), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 113/2015, 96/2016 и 120/2017), 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 1/2015), чл. 17 Одлуке о организацији Градске управе ("Службени лист општине Вршац" 20/2016), по захтеву **Града Вршца, Трг победе бр.1, за потребе ОШ „Олга Петров Радишић“ из Вршца, ул. Вука Караџића бр.8** од 29.06.2018. године, издаје,

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I. За реконструкцију дела ОШ Олга Петров Радишић, корисне грађевинске површине реконструисаног дела 172,00м², категорије В, класификациони број 126321, на катастарској парцели бр. 5682 КО Вршац, површине 2712м² у Улици Вука Караџића бр.8 у Вршцу у централној зони у блоку бр.22.

II. ПЛАНСКИ ОСНОВ

Ови локацијски услови издају се на основу Генералног плана Вршца ("Службени лист општине Вршац", бр. 4/2007 и 6/2007), Генералног урбанистичког плана Вршца ("Службени лист општине Вршац", бр. 16/2015) и Измена и допуна Плана детаљне регулације централне зоне Вршца ("Службени лист општине Вршац", бр. 6/2009 и 1/2015).

III. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Урбанистички услови и услови заштите непокретних културних добара за појединачне блокове

Блок 22

Блок је оивичен улицама: Вука Караџића, Ивана Милутиновића, Феликса Милекера и Жарка Зрењанина.

Део према улици Жарка Зрењанина су објекти јавног карактера: основна школа, школа за децу ометану у развоју, културни центар и банка, а део према Улици И. Милутиновића су стамбени објекти делимично са пословним. У Ул. Феликса Милекера је градски музеј. Овим Планом се задржавају намене и карактер блока и дозвољава се неопходна реконструкција и доградња тамо где је то могуће по урбанистичким параметрима.

Основни урбанистички параметри су:

	постојеће	планирано
- П блока	1,39ха	1,39ха
- индекс заузетости	55,7%	60%
- индекс изграђености	0,96	1,8
- спратност	П - П+2	П - П+2+Т
- намена – становање, пословање, школске и предшколске установе, култура		

Део блока са парцелама према Улици Жарка Зрењанина, Улици Феликса Милекера и делом према Улици Вука Караџића и Ивана Милутиновића 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 Ивана Милутиновића и делом према Улици Вука Караџића 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 објекте у Улици Жарка Зрењанина бр.18, 20, у Улици Вука Караџића бр.8 и Улици Феликса Милекера бр.17, 19.

Зид који некадашње двориште зграде „Конкордија“ дели сада на два дворишта треба уклонити како би се добио јединствен простор. Дворишни објекат који се користи као фискултурна сала треба да се претвори у галеријски или музејски простор, а фискултурна сала да се изгради у оквиру парцела школских објеката у овом блоку, ако други фактори то омогућавају. Кроз приземну етажу дворишног крила „Конкордије“ треба да се оствари функционална веза са објектом Градског музеја. Потребно је да се уради посебан пројекат реконструкције и ревитализације комплекса музејских зграда.

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.

Мере заштите за објекте, режим 1:

- 1) Очување оргиналног хоризонталног и вертикалног габарита, примењених материјала и конструктивног склопа;
- 2) Очување основних вредности функционалног склопа и ентеријера (декоративног молераја и сл.);
- 3) Очување или рестаурација изворног изгледа, стилских карактеристика, декоративних елемената и аутентичног колорита објеката. За објекте на катастарским парцелама број: 4042, 4044, 4047, 4253/3, 4255 и 4267 К.О. Вршац потребно је да се уради конзерваторски пројекат реконструкције и рестаурације фасаде;
- 4) Дозвољено је осавремењивање објеката, у циљу бољег коришћења, без надградње објеката, што подразумева следеће интервенције:
 - (1) Увођење савремених инсталација, под условом да се не наруше ентеријерске вредности објекта;
 - (2) Уређење поткровља, осим код сакралних објеката, могуће је искључиво у постојећем габариту крова, са приступом из постојећег степенишног простора или неке друге просторије највише етаже, али само у случају да се тиме не нарушава изворно функционално решење објекта. Осветљење остварити путем кровних прозора оријентисаних према дворишном простору, а према уличном делу могуће је отварање само кровних прозора у равни крова, и то само ако се тиме не нарушава естетика и склад изворног изгледа објекта;
 - (3) Уређење подрума могуће је остварити са приступом из постојећег степенишног простора, из неке друге просторије или из дворишта, али само у случају да се тиме не нарушавају основне вредности здања и његова стабилност. Извршити претходна испитивања тла и носеће конструкције објекта;
 - (4) Остале интервенције (отварање портала, излога) могуће су само у дворишним деловима објекта и то само ако се на тај начин не нарушавају основне вредности здања, стилске карактеристике, пропорцијски односи и др., осим код историјских сакралних објеката и непокретних културних добара од изузетног и великог значаја;

- (5) Дворишни делови изузетно могу бити дограђени и то до висине уличног габарита објекта, једино ако је изворним архитектонским решењем остављена могућност за дворишну доградњу. Дворишне доградње јединствено решити за читаву парцелу како би се остварила јединствена естетска целина, осим код слободностојећих објеката, историјских сакралних објеката и непокретних културних добара од изузетног и великог значаја;
- 5) Слободностојећи објекти се не могу дограђивати, а на парцелама на којима се они налазе се не дозвољава изградња нових објеката;
- 6) Остали објекти на парцели не подлежу режиму главног објекта и решавају се у складу са њиховом валоризацијом, али тако да не угрозе главни објекат. Накнадно дограђени неестетски делови грађевине и неадекватни помоћни објекти са парцеле и из окружења се уклањају. Дворишни простор у свему ускладити са главним (уличним) објектом. Могуће је наткривање (застакљивање) атријумских дворишних простора;
- 7) Могућа је промена намене, с тим да нове функције морају бити примерене архитектури, постојећем функционалном и конструктивном склопу објекта;
- 8) Рекламе, клима уређаји, табле са именима значајних личности које су живеле у тим зградама, осветљење и др. на фасадама могу се поставити само према условима надлежног завода за заштиту споменика културе;

Мере заштите од елементарних и других већих непогода и услови од интереса за одбрану

У циљу заштите људи, материјалних и других добара од ратних разарања, елементарних и других непогода и опасности у миру и рату, укупна реализација комплекса мора бити реализована уз примену одговарајућих превентивних просторних и грађевинских мера заштите, што подразумева:

2.9.2. *заштиту од пожара* – у складу са Законом о заштити од пожара („Сл.гласник СРС“, бр.37/88 и „Сл.гласник РС“ бр.53/93, 67/93, 48/94 и 101/05), Правилником о изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила и о ускладиштавању и претакању горива („Сл.лист СФРЈ“ бр.27/71), Правилником о техничким нормативима за изградњу нисконапонских надземних водова („Сл.лист СРЈ“ бр.6/92), Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл.лист СФРЈ“ бр.39/91), Правилником за електроинсталације ниског напона („Сл.лист СРЈ“ бр.28/95) и Правилником за заштиту објеката од атмосферских пражњења („Сл.лист СРЈ“ бр.11/96). Инвеститор мора прибавити сагласност на техничку документацију МУП-а Србије, решење о одобрењу локације од МУП-а Србије - управе противпожарне полиције СУП-а у Вршцу.

2.9.3. *заштиту од потреса* – у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичком подручју („Сл.лист СФРЈ“ бр.31/81,49/82, 29/83, 21/88, 52/90).

2.9.4. *Услови на несметано кретање инвалидних лица*

У току израде техничке документације и спровођења овог плана применити одредбе Правилника о условима за планирање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Сл.гласник РС“ бр.18/97).

ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ЈАВНИХ ОБЈЕКТАТА одређени ГЕНЕРАЛНИМ ПЛАНОМ ВРШЦА:

Концепција јавних служби у будућем Вршцу базирана је на нормативима који су утврђен Просторним планом Републике Србије, као и будућих потреба и могућности да се ови садржаји и реализују.

Концепција развоја јавних служби у Вршцу, општинском центру, треба да обухвати следеће:

• У области образовања

- Посебна правила грађења - урбанистички показатељи

Објекти школства

Основно образовање (старосна група 7-14):

- изграђена бруто површина 7-8 m²/ по ученику,
- величина школског комплекса 25 m²/по ученику,
- 28-32 ученика у учионици,
- спратност објекта П+2+Пк (приземље+две етаже+поткровље),
- удаљеност од саобраћајнице 50 m,
- комплекс опремљен отвореним спортским теренима и фискултурном салом,
- слободне површине 25-30m²/по ученику,
- 1 ПМ на 70 m² пословног просотра.

Средње образовање (старосна група 14-19 година):

- површина комплекса 30m²/по ученику,
- изграђена површина 15-20m²/по ученику,
- 22-25 ученика у учионици,
- спратност објекта П+2+Пк (приземље+две етаже+поткровље),
- комплекс опремљен отвореним спортским теренима и фискултурном салом,
- рад у једној смени,
- 1 ПМ на 70 m² пословног простора.

Индекс изграђености и степен искоришћености грађевинске парцеле

Максималан дозвољен индекс изграђености на грађевинској парцели за изградњу јавних објеката и комплекса са платоима и саобраћајницама је 3,4.

Максималан дозвољен степен заузетости грађевинске парцеле је 85 %.

Највећа дозвољена спратност

У зависности од намене објеката произилази и њихова спратност. Објекти су спратности:

- главни: макс. П+4+Пк (приземље+две етаже+поткровље). У изузетним случајевима дозвољава се и већа спратност (П+6), кад главни објекти представљају просторне репере већих комплекса,
- други: П (приземље), П+1 (приземље+једна етажа),
- помоћни: П (приземље), евентуално П+1 (приземље+једна етажа).

Висина надзитета поткровне етаже износи највише 2,2 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне висине, а одређује се према конкретном случају.

IV. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ОРГАНА, ОРГАНИЗАЦИЈА И ИНСТИТУЦИЈА И ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА:

1. Услови МУП Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву у погледу мера заштите од пожара и експлозија 09/23 бр.2178897/18-1 од 29.06.2018.године;
2. Санитарни услови Покрајинског секретаријата за здравство РС, АП Војводина, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одсек за санитарну инспекцију Панчево, бр.138-53-00547-2/2018-11 од 29.06.2018.године;
3. Услови Завода за заштиту споменика културе Панчево, бр.641/2 од 29.06.2018. године.

V. ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПРОЈЕКТА ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ, ОДНОСНО ЗА ИЗРАДУ ИДЕЈНОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА ПО ЧЛАНУ 145. ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ.

V. 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.

Град Вршац, Трг победе бр.1, поднео је захтев овом одељењу дана 29.06.2018. године, за потребе ОШ „Олга Петров Радишић“ из Вршца, ул. Вука Караџића бр.8,

заведен под бр. ROP-VRS-18275-LOC-1/2018, заводни бр. 353-109/2018-IV-03, за издавање локацијских услова за реконструкцију дела ОШ Олга Петров Радишић, корисне грађевинске површине реконструисаног дела 172,00м², категорије В, класификациони број 126321, на катастарској парцели бр. 5682 КО Вршац, површине 2712м² у Улици Вука Караџића бр.8 у Вршцу у централној зони у блоку бр.22.

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

- идејно решење бр.IDR-13/18-G од маја 2018. године израђено од стране Бироа Плус ДОО, из Вршца, ул. Стеријина бр.19;
- пуномоћје за поступање у поступцима централног информационог система и
- доказ о уплати накнаде за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова у износу од 2.000,00 динара.

У поступку обједињене процедуре, прибављени су копија плана парцеле, услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија, санитарни услови и услови Завода за заштиту споменика културе Панчево. Нису приложени докази о уплати трошкова издавања услова Завода за заштиту споменика културе Панчево у износу од 33.750,00 динара по рачуну бр.134/2018 од 02.07.2018. године.

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

Уз захтев за издавање решења о одобрењу извођења радова прилаже се следећа документација:

- 1) идејни пројекат у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи објекта;
- 2) доказ о праву својине, односно праву закупа на грађевинском земљишту;
- 3) доказ о уређивању односа у погледу плаћања накнаде за уређивање грађевинског земљишта;
- 4) доказ о уплати административне таксе.

Ослобођено плаћања такси према чл. 15 Одлуке о Општинским административним таксама ("Сл. лист Општине Вршац" бр. 13/09).

Ослобођено плаћања административне таксе по члану 18 Закона о републичким административним таксама ("Сл. гласник РС", бр. 43/2003, 51/2003 - испр., 61/2005, 101/2005 - др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 - усклађени дин. изн., 55/2012 - усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013 - усклађени дин. изн., 65/2013 - др. закон, 57/2014 - усклађени дин. изн., 45/2015 - усклађени дин. изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016 - усклађени дин. изн., 61/2017 - усклађени дин. изн., 113/2017 и 3/2018 - испр.).

На ове услове може се поднети приговор градском већу Града Вршца у року од три дана од пријема истих.

Обрадио: дипл.инж.арх. Дамир Средић

Доставити:

1. Подносиоцу захтева;
2. МУП Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву,
3. Заводу за заштиту споменика културе Панчево;
4. Покрајинском секретаријату за здравство РС, АП Војводина, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одсек за санитарну инспекцију Панчево;
5. Грађевинској инспекцији;
6. Архиви.

НАЧЕЛНИК
дипл.инж.грађ. Зорица Поповић