

Republika Srbija
AP Vojvodina
GRAD VRŠAC
GRADSKA UPRAVA
Odeljenje za urbanističko-građevinske i
imovinsko pravne poslove
Br.ROP-VRS-10689-LOC-1/2017
Zavodni broj: 353-85/2017-IV-03
Dana: 09.05.2017. godine
Vršac, Trg Pobede br.1.
Tel.br. 800-546
ML

Gradska uprava Grada Vršac, Odeljenje za urbanističko-građevinske i imovinsko-pravne poslove na osnovu čl. 8., 8đ.u vezi čl.53a.- 57. i 130. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013-odluka US, 50/2013-odluka US, 132/2014 i 145/2014), čl.7., čl.12. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem ("Službeni glasnik RS", br.113/2015 i 96/2016), čl.1., čl. 2. i čl. 9. Uredbe o lokacijskim uslovima ("Službeni glasnik RS", br.35/2015 i 114/2015), Pravilnika o klasifikaciji objekata ("Službeni glasnik RS", br.22/2015), Generalnog plana Vršca ("Službeni list opštine Vršac", br. 4/2007 i 6/2007), Generalnog urbanističkog plana Vršca („Službeni list opštine Vršac“, br. 16/2015), čl. 5. i čl. 8. Odluke o utvrđivanju organa grada Vršca ("Službeni list grada Vršca" br.1/2016) i čl.1. Odluke o izmenama statuta opštine Vršac ("Službeni list grada Vršca" br.4/2016), na zahtev HTP Srbija doo Vršac, Svetosavski trg br.12, putem punomoćnika Ivane Vasić Remović iz Beograda, ul.Gundulićev venac br.30, podnet dana 21.04.2017.godine, izdaje

LOKACIJSKE USLOVE

za adaptaciju i rekonstrukciju dela prizemlja i dela suterena HTP Srbije, kategorije „V“, klasifikacioni broj 121112, na kat.parc.br.4324/1 KO Vršac, površine 4655 m², upisanoj u LN.pr.br.4291 KO Vršac, na Svetosavskom trgu br.12, u Vršcu.

Planski osnov: Izmene i dopune Plana detaljne regulacije centralne zone Vršca ("Službeni list opštine Vršac", br.6/2009 i br.1/2015)

Namena objekta: hotel

Kategorija „V“

Klasifikacioni broj: 121112

Neto površina adaptacije i rekonstrukcije: 241,34m²

Pristup objektu: direktan pristup sa javne saobraćajnice, Svetosavski trg.

CELINA ODNOSNO BLOK: 57a

2.0. PRAVILA UREĐENJA

2.4. Zabrana za izvođenje određenih vrsta radova

Zabranjuje se izgradnja objekata za potrebe poljoprivredne proizvodnje, kokošinjci, svinjci i slično. Zabranjuje se izgradnja zanatskih radionica koje zagađuju prostor i izvor su buke: pilana, metalostrugarskih radionica, radionica hemijskih proizvoda i slično. Zabranjuje se izgradnja bunara i izgradnja objekata koji nisu u skladu sa pravilima građenja.

3.0. PRAVILA GRAĐENJA

3.2. Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi

Na teritoriji ovog plana predviđeni su raznovrsni objekti: stambeni, stambeno poslovni, poslovni, hoteli, objekti kulture, uprava, policija, školstvo, dečije ustanove, komunalni objekti, verski objekti, industrijski objekti koji će u budućnosti dobiti drugu namenu a neki će u konačnom rešenju treba da postanu spomenici kulture, pomoćni objekti, objekti za garažiranje vozila, muzeji, domovi kulture, biblioteka, zdravstvene ustanove.

3.3. Vrsta i namena objekata na kojima je izgradnja zabranjena

Zabranjena je izgradnja na objektima koji su evidentirani kao spomenici kulture izuzetnog značaja i velikog značaja. Objekti koji premašuju parametre date ovim Planom, postojeća kolektivna gradnja velikih gustina i spratnosti. osim tamo gde je to izričito dozvoljeno.

3.5. Položaj objekta u odnosu na građevinske parcele

Objekti treba da budu na delu parcele prema ulici i građevinska i regulaciona linija treba da se poklapaju. Izuzeci kod već postojeće kolektivne izgradnje ali svaka nova izgradnja bilo kolektivna bilo individualna treba da poštuje ovo pravilo.

Ako veličina parcele dozvoljava izgradnju i drugog objekta na istoj parceli on može da bude izgrađen poštujući pravila izgradnje iz ovog plana. Nije dozvoljeno da u zoni zaštite, zbog izgradnje dvorišnog objekta, ulični objekat bude trajno uklonjen. Ulični objekat može da bude privremeno ukonjen pod uslovom da se vrši totalna rekonstrukcija ili izgradnja novog a to zavisi od izdatih uslova Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

3.6. Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti

Postojeći najveći indeks izgrađenosti u okviru bloka je 1,93 u bloku 57 a dozvoljeni planirani je 2,1 i taj indeks ne bi trebao da bude prekoračen u okviru bilo kojeg bloka. Najveći indeks izgrađenosti na parceli nije indikativan jer su u bloku 57 parcele samo ispod objekata. U slučaju rekonstrukcije tavanškog prostora, bez promene gabarita i volumena, moguće je prekoračiti dozvoljeni indeks izgrađenosti, i nije potrebno ispuniti uslove za parkiranje, pod uslovom da je novi koristan prostor povezan sa postojećim.

3.7. Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele

Indeks zauzetosti parcele je trenutno od 10% do 100% i varira od bloka do bloka.

Prosečna zauzetost svedena na blokove ne računajući park i trgove je od 34,1% do 70,8%. S obzirom da postoje u centru grada parcele koje su tradicionalno izgrađene i do 85% ovim Planom bi to bilo omogućeno pod uslovom da su ispunjeni ostali uslovi iz Pravila građenja. Lokacije izgrađenosti, kod stanovanja srednjih gustina od 85% su, po pravilu, za manje parcele do 4ara a na većim parcelama je izgrađenost manja i kreće se do 60%.

U slučaju rekonstrukcije postojećih objekata moguće je uvećanje indeksa zauzetosti i indeksa izgrađenosti od dozvoljenog za taj blok, na pojedinačnoj parceli, do mere koja ne prelazi više od 20% i s tim da ne prelazi 85% izgrađenosti parcele i indeks izgrađenosti veći od 2,1, osim kod postojećih objekata gde se zadržava postojeći indeks izgrađenosti. Za slučaj rekonstrukcije ili u slučaju rušenja starog i izgradnje novog objekta na istom mestu može da bude izgrađen isti objekat, ili sa dogradnjom a radi uklapanja u visinsku regulaciju susednih objekata. Mogući su veći indeksi i po pravilu se odnosi na male parcele na uglovima ulica.

3.8. Najmanja i najveća dozvoljena visina i spratnost objekata i ograda

Radi očuvanja karaktera centralne zone izuzetno od već postojećih objekata maksimalna dozvoljena visina objekta do zadnje korisne etaže je 19 metara a najmanja 3,5m. Najmanja spratnost je prizemlje a najveća P+4+Pk ili P+5 bez potkrovlja. Svuda gde se dozvoljava izgradnja tavana, nazidak, odnosno venac/atika, može biti maksimalne visine do 1,0m, a obavezni su ležeći prozori u ravni krova. Dozvoljena je izgradnja podzemnih etaža u okviru gabarita objekta. Za svaki blok je propisana maksimalna i minimalna spratnost i mora se poštovati da bi se sačuvala karakteristična gradska morfologija. Objekti koji su pod zaštitom su izuzeti od ovih pravila kako u pogledu minimalnih tako i u pogledu maksimalnih vrednosti. Ograde, ako se grade, mogu da budu veličine od 1,4-3,0m s tim da po pravilu budu od 2-2,5m. Ograde mogu biti pune ili providne.

3.17. Uslovi za obnovu i rekonstrukciju postojećih objekata

Objekti koji su dotrajali mogu biti obnovljeni ili rekonstruisani. Prilikom obnove ili rekonstrukcije moguće je vratiti objekat u prvobitno stanje, moguće je promeniti delove objekta ili ceo objekat, predizajnirati ili funkcionalno promeniti. Moguće je i dograditi objekat ako se to uklapa u urbanističke parametre za taj prostor i ako nije drugačije određeno od strane Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

3.18. Urbanistički uslovi i uslovi zaštite nepokretnih kulturnih dobara za pojedinačne blokove

BLOK 57a

Ovaj blok se nalazi između ulica: Vuka Karadžića, Sterijine, Feliksa Milekera, Trga pobjede i Trga Svetog Save. U bloku se nalazi hotel.

Osnovni urbanistički parametri su:

	postojeće	planirano
- P bloka	0,81ha	0,81ha
- indeks zauzetosti	57,8%	57,8%
- indeks izgrađenosti	3,12	3,12
- spratnost	P+8+Pk	–
- namena – ugostiteljstvo, poslovanje, zelene površine		

Blok se nalazi na području zaštićene okoline prostorne kulturno-istorijske celine, primenjuju se mere zaštite urbanih struktura, tačka 2.8.4., izuzev parcele broj 4328 K.O. Vršac koja se nalazi na području prostorne kulturno-istorijske celine, gde se primenjuju mere zaštite urbanih struktura, tačka 2.8.2.

Režim 1 za objekte, tačka 2.8.6., primenjuje se na objekat na Trgu pobjede br.5.

Blok je uobličien postojećom izgradnjom, a zelenu površinu treba uobličiti kako bi se prostorno i estetski rešilo nedorečeno stanje u severnom delu bloka.

2.8.4. Mere zaštite urbanih struktura za urbanu okolinu prostorne kulturno-istorijske-urbanističke celine

- 1) Očuvanje nasleđenih regulacionih i građevinskih linija;
- 2) Očuvanje postojeće parcelacije, (građevinske parcele) koliki je to moguće. U slučaju preparcelacije ukupnjavanjem parcela zadržati karakterističan ritam prethodnih parcela na fasadi objekta osim kod izgradnje objekata od opšteg interesa ili objekata kolektivnog stanovanja;
- 3) Očuvanje ivične blokovske izgradnje na parceli, nadovezivanjem na postojeće objekte koji se zadržavaju;
- 4) Očuvanje svih objekata na kojima se primenjuje režim 1 i režim 2 zaštite za objekte i usaglašavanje novoplaniranih objekata sa njima;
- 5) Očuvanje vertikalne regulacije zaštićenog okruženja u skladu sa vertikalnom regulacijom gradskog jezgra;
- 6) Na potezima gde se vrši interpolacija treba ispratiti vertikalnu regulaciju postojećih susednih objekata sa spomeničkim svojstvima;
- 7) Zadržati sledeće namene objekata: poslovne, poslovno-stambene i stambene funkcije;
- 8) Sve intervencije unutar ovoga prostora će se vršiti na osnovu prethodno pribavljenih Uslova za preduzimanje mera tehničke zaštite od strane nadležnog zavoda za zaštitu spomenika kulture;
- 9) Ako se u toku izvođenja građevinskih i drugih radova na području zaštićene okoline prostorne kulturno-istorijske-urbanističke celine naiđe na arheološka nalazišta,

izvođač radova je dužan da odmah obustavi radove i obavesti nadležni zavod za zaštitu spomenika kulture kako bi se obavili zaštitni arheološki radovi.

2.9.4. Uslovi na nesmetano kretanje invalidnih lica

U toku izrade tehničke dokumentacije i sprovođenja ovog plana primeniti odredbe Pravilnika o tehničkim standardima pristupačnosti („Sl.glasnik RS“ br.19/12).

USLOVI PRIKLJUČENJA OBJEKATA NA KOMUNALNU I OSTALU INFRASTRUKTURU:

Vodovod: postojeći priključak.

Kanalizacija: postojeći priključak.

Elektroenergetska mreža i postrojenja: postojeći priključak.

TT mreža i postrojenja: postojeći.

Gasifikacija: postojeći priključak.

POSEBNI USLOVI

Sve radove projektovati i izvoditi prema Uslovima u pogledu mera zaštite o požara i eksplozija MUP Sektora za vanredne situacije, Odeljenja za vanredne situacije u Pančevu, 09-23 br.217-5909/17-1 od 28.04.2017.godine.

Sve radove projektovati i izvoditi prema Sanitarnih uslova Pokrajinskog sekretarijata za zdravstvo, Sektora za sanitarni nadzor i javno zdravlje, Odsek za sanitarnu inspekciju Pančevo, br. 138-53-00351-2/2017-11 od 03.05.2017.godine.

Lokacijski uslovi su osnov za izradu projekta za građevinsku dozvolu, odnosno idejnog projekta za izvođenje radova po članu 145. Zakona o planiranju i izgradnji.

Obaveza odgovornog projektanta je da projekat za građevinsku dozvolu uradi u skladu sa pravilima građenja i svim ostalim posebnim uslovima sadržanim u lokacijskim uslovima.

Uz zahtev za izdavanje lokacijskih uslova, priložena je sledeća dokumentacija:

- Dokaz o uplati naknade za vođenje centralne evidencije za izdavanje lokacijskih uslova (Uplatnica naknada CEOP.pdf)
- Punomoćje (Uplatnica gradska taksa.pdf)
- Punomoćje (Punomocje HTP Srbija.pdf)
- Idejno rešenje (Crtezi IDR-HTP Srbija.dwg)
- Idejno rešenje (Arhitektura IDR-HTP Srbija, del.br.13.2/2017 od 04.2017.godine urađena od strane „Mont Metal SN“ doo Vršac, pdf)
- Idejno rešenje (Glavna sveska IDR-HTP Srbija, del.br.13.2/2017 od 04.2017.godine urađena od strane „Mont Metal SN“ doo Vršac.pdf)

Članom 53a. stav 5 Zakona o planiranju i izgradnji, propisano je da lokacijski uslovi za objekte koji nisu određeni u članu 133. i 134. istog zakona, izdaje nadležni organ jedinice lokalne samouprave.

Odeljenje za urbanističko-građevinske i imovinsko-pravne poslove Gradske uprave Vršac, je pribavilo po službenoj dužnosti tehničke uslove od Zavoda za zaštitu spomenika Pančevo, u skladu sa članom 54. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013-odluka US, 50/2013-odluka US, 132/2014 i 145/2014) i članom 11. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem ("Službeni glasnik RS", br.113/2015), o trošku investitora.

Opštinska administrativna taksa naplaćena je u iznosu od 7.500,00 dinara u skladu sa Odlukom o opštinskim administrativnim taksama ("Sl. list opštine Vršac", br.13/2009).

Lokacijski uslovi važe 12 meseci od dana izdavanja ili do isteka važenja građevinske dozvole izdate u skladu sa tim uslovima, za katastarsku parcelu za koju je podnet zahtev.

Protiv ovih lokacijskih uslova može se izjaviti prigovor u roku od 3 dana od dana prijema istog, nadležnom Gradskom veću Grada Vršca.

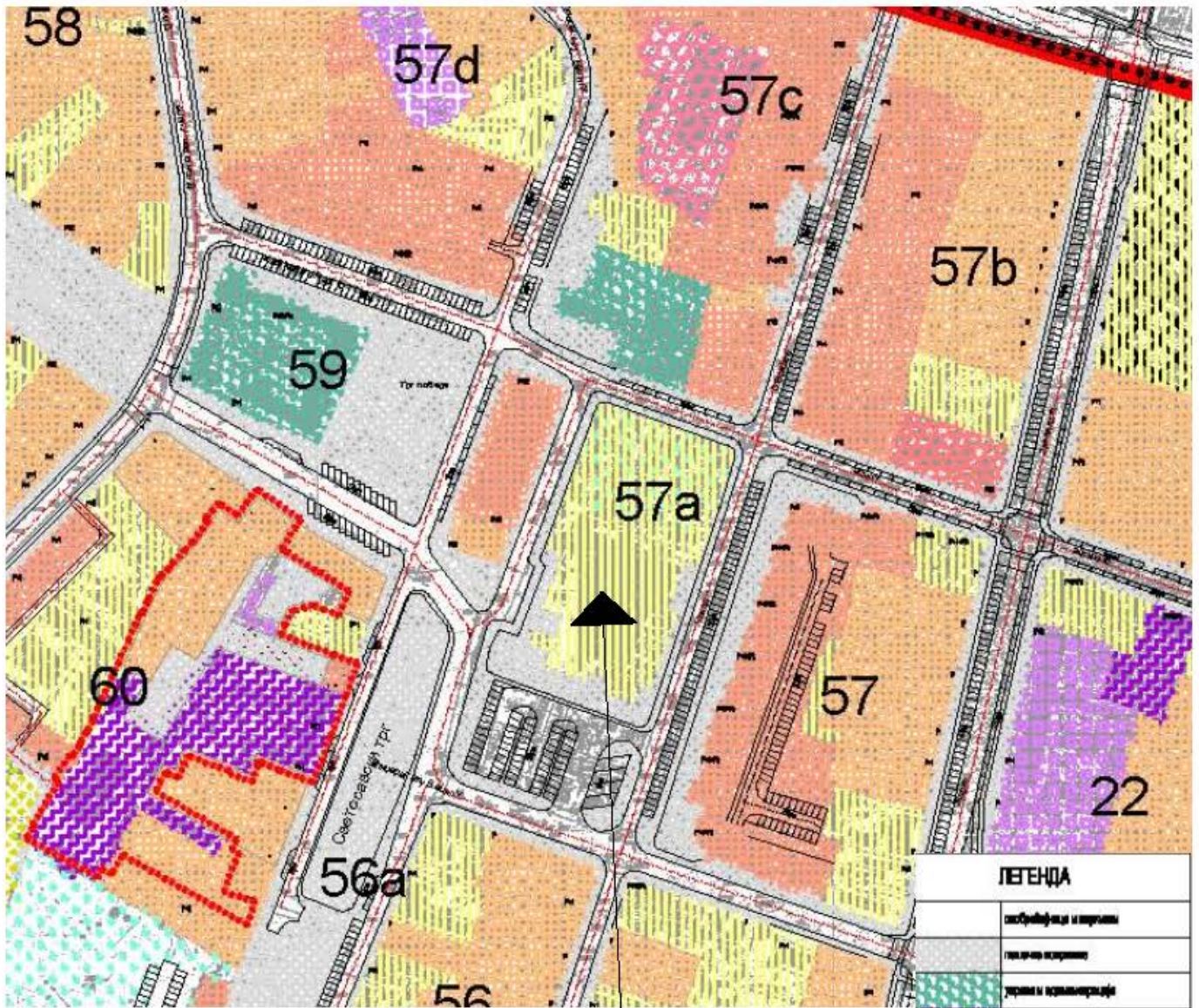
Obradio: dia Monika Legan

Grafički prilog:
- namena prostora

Dostaviti:

1. Podnosiocu zahteva
2. Odeljenju za vanredne situacije u Pančevu
3. Sektoru za sanitarni nadzor i javno zdravlje,
Odsek za sanitarnu inspekciju Pančevo
4. Arhivi

NAČELNIK
dipl.inž.građ.Zorica Popović



ЛЕГЕНДА

	субвенција и паркови
	павилонско складиште
	узелни и комуникационе
	узелни паркови
	верски угледни
	школски угледни
	граднички угледни
	поземље
	стањане са поземљем – вис. 60р
	стањане са поземљем – вис. 60р
	испуњени паркови
	тротуарни
	зелена површина

ЛЕГЕНДА

	Г РАВИЦА СЪБВЕЦИЈА А И ШИРА
	Г РАВИЦА СЪБВЕЦИЈА А И ШИРА И ДОПУНА ШИРА
	ОСН СКОБИ РАВИЦЕ

ПЛАН ДЕТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ (ЦЕНТРАЛНА ЗОНА ВРШАЦ)
 1:2500 и ИЗМЕНЕ И ДОПУНА ДЕТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ (ЦЕНТРАЛНА ЗОНА ВРШАЦ) 1:2500 од 1994 ГОДИНЕ

ИНСТИТУТ ЗА УРБАНИЗМ И ПЛАНИРАЊЕ
 Institute of Urbanism and Town Planning of Vršac

ИНСТИТУТ ЗА УРБАНИЗМ И ПЛАНИРАЊЕ
 "ВРШАЦ"
 БРЧ 2541/2004

ИЗМЕНА И ДОПУНА
 ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ ВРШАЦ

ОПШТИНА ВРШАЦ

НАМЕНА ПОВРШИНА
 СА ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА А ДА ЈА СЕ ПРЕНЕШЕ НА
 УКИНУТУ И СЪБИВАНА ОД СТАРИХ ВЕРЗИЈА

ОПШТИНА ВРШАЦ
 Радница Луѓето, бр.
 Радница бр. 799 507 508

1:1000

2