

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АП Војводина
ГРАД ВРШАЦ
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за просторно планирање,
урбанизам и грађевинарство
Број: ROP-VRS-29127-LOCH-2/2019
Заводни број: 353-186/2019-IV-03
Датум: 21.10.2019. год.
Вршац, Трг победе 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, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019), Уредбе о локацијским условима („Службени Гласник РС“, бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени Гласник РС“, бр. 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, 17/2015, 10/2019 и 11/2019), Плана детаљне регулације централне зоне Вршца („Службени лист општине Вршац“, бр. 6/2009 и 1/2015) и чл. 17 Одлуке о организацији Градске управе (“Службени лист општине Вршац“ 20/2016), по захтеву **Задужбине Ђоке Стерије Поповића, из Вршца, Трг Светог Теодора Вршачког бр.11**, поднетог преко пуномоћника Добросављевић Драгана из Вршца, ул. Сремска бр.69А, издаје,

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I. За реконструкцију и адаптацију дела тавана породичног стамбеног објекта постојеће спратности П+1, и претварање у пансион у поткровљу, бруто развијене грађевинске површине 138,80м² и корисне грађевинске површине 120,14м², категорије Б, класификациони број 121 111, на катастарској парцели бр. 4062 КО Вршац, површине 797м² на Тргу Светог Теодора Вршачког бр.11 у Вршцу у централној зони у блоку бр.61.

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, 17/2015, 10/2019 и 11/2019) и 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 61

Блок је оивичен улицама Светозара Милетића и Дворском, Тргом св.Теодора Вршачког и Улицом Змај Јовином. Блок се састоји од три целине. Северни део блока је оформљен, средишни део је црквена порта и школске зграде а јужни део блока према Улици Светозара Милетића није коначно формиран.

У првом делу блока могуће су делимичне реконструкције нарочито у делу према Дворској улици.

У средишњем делу у средини се налази црква а бочно према Улици Дворској су школски објекти. Од школских објеката па према Улици Змај Јовиној требало би уобличити бочне стране. Са леве треба реконструисати објекте наспрам спортског терена а са десне оплеменити постојећи калкалнски зид парковском архитектуром: перголама, клупама, дрвеним решеткама за пузавице, нишама за паљење свећа и слично. Скинути ограду око терена.

Низ према ул. Светозара Милетића треба уобличити изградњом нових објеката.

Основни урбанистички параметри су:

	постојеће	планирано
- П блока	2,84ха	2,84ха
- индекс заузетости	46,3%	60%
- индекс изграђености	0,62	1,8
- спратност	П - П+1(Пк)	П - П+2+Т
- намена – становање, пословање, школство, верске установе.		

Ако објекат има кос кров без назидака или са малим назидком до 100цм могуће је у оквиру крова предвидети корисан простор с тим да су обавезни лежећи кровни прозори.

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 у Дворској улици бр.1 (објекат на углу са Тргом св.Теодора Вршачког), 11, 15, 17-19 (две школске зграде и црква) и на Тргу св.Теодора Вршачког бр.1, 4, 5 ,6, 7, 7а, 9, 10, 11.

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.

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 живе 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).

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.

ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ одређена ГЕНЕРАЛНИМ ПЛАНОМ ВРШЦА: ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ МЕШОВИТЕ СТАМБЕНЕ ИЗГРАДЊЕ

У оквиру зоне мешовитог становања дозвољена је изградња објеката

вишепородичног и породичног становања. У оквиру ове зоне дозвољена је изградња објеката и уређење површина за спорт и рекреацију, одгој и образовање, здравство, социјалну заштиту и пословање које својим капацитетом и наменом не ремети становање.

Зона мешовите стамбене изградње обухвата постојеће блокове стамбене изградње: 21,23,24,25,26,54,124,125,126,118,120,122,89,99,100,118,120,122,65,69,70,49,53,85,86,67,68,27,51,35,50,48,117 и делови блока 87,88,64,66,71,63,62 у којима су присутна оба типа становања и планиране блокове: 42 и 140 и делови блока 41,43 и 138.

Постојећи блокови становања који су настали до 1940. године и до данас сачували своју оригиналну морфологију, код планирања нових објеката било ког типа:

- сачувати постојеће облике и димензије урбаних структура-блокова;
- очувати затечену матрицу: улица, тргова и паркова;
- очувати постојеће регулацио-грађевинске линије и ивичну блоковску изградњу (изградња објеката у низу код наслеђеног типа грађења надовезивањем на постојеће објекте који се задржавају), а унутар блокова формирање унутрашњих дворишта. У случају промене вертикалне регулације тежити висинској уједначености уличног фронта и очувању пропорцијских односа.

У постојећим блоковима који не подлежу заштити урбаних структура и планираним блоковима, код планирања нових објеката:

1. у блоковима где су новији објекти одређене спратности и опремљености нову изградњу прилагодити постојећој у погледу спратности и начина грађења,
2. у блоковима где су објекти мале грађевинске и амбијенталне вредности успоставити нов систем грађења (израда детаљне урбанистичке разраде)
 - изградњом слободностојећих објеката са повећаном спратношћу, али мањом густоћом изградње и већим слободним просторима око објеката
 - изградњом објеката у прекинутом или непрекинутом низу и формирањем блокова затвореног типа са повећаном спратношћу и постизањем средњих густина

У новим блоковима планираним за мешовиту стамбену изградњу при планирању објеката детаљном урбанистичком разрадом дефинисати врсту и намену објеката, као и спратност и регулационе и грађевинске линије.

ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

Дозвољена је изградња главног објекта: вишепородичног или породичног објекта. У постојећим блоковима насталим до 1940. који подлежу мерама очувања постојеће регулације главни објекат може да се гради као објекат у непрекинутом или у прекинутом низу, или као атријумски објекат.

У постојећим блоковима који не подлежу мерама очувања постојеће регулације и новим блоковима главни објекат може да се гради као слободностојећи, двојни, објекат у непрекинутом или у прекинутом низу, или као атријумски објекат.

На грађевинској парцели **породичног** становања може се планирати изградња и другог објекта уколико су испуњени сви други услови: пословни објекат, летња кухиња, гаража и оставе веће од 20 m².

Други објекат може да се гради као: слободностојећи, двојни објекат или објекат у низу.

Дозвољена је изградња помоћног објекта уз стамбени, односно пословни објекат: гаража, ограда и водонепропусна јама само за објекте породичног становања до прикључења на градску канализацију у деловима насеља где канализација није изведена.

У оквиру стамбеног и стамбено-пословног објекта породичног становања може се дозволити изградња максимално 4 стамбене јединице.

УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

За изградњу **породичног** стамбеног, стамбено-пословног објекта породичног типа, у зависности од врсте, услови за образовање грађевинске парцеле су следећи:

- за слободностојећи стамбени или стамбено-пословни објекат минимална ширина парцеле је 12,0 m, минимална површина парцеле је 300,0 m²,
- за двојни стамбени или стамбено-пословни објекат минимална ширина парцеле је

10,0 m (2 x 5,0 m), минимална површина парцеле је 500,0 m² (2 x 275,0 m²),
 – за стамбени или стамбено-пословни објекат у низу минимална ширина парцеле је 5,0 m, минимална површина парцеле је 150,0 m².

Услови за исправку граница грађевинских парцела могу се издати у складу са условима из овог Плана.

На постојећим грађевинским парцелама чија је површина мања од најмање површине утврђене условима, и чија је ширина мања од најмање ширине утврђене условима може се утврдити изградња породичног стамбеног објекта спратности П+1 и мах. степена заузетости 85%.

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ

Утврдити положај објекта на парцели у складу са положајем већине објекта у уличном низу, односно очувати постојеће регулацио-грађевинске линије и ивичну блоковску изградњу.

Удаљеност новог **породичног објекта** од других објекта на парцели, било које врсте изградње или нестамбеног објекта, може бити мин. 4,00 m. Предњом фасадом објекат се мора поставити на грађевинску линију.

Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

- основни габарит са испадом стамбено-пословног објекта у уличном низу, од границе суседне парцеле је 0,0 m (растојање основног габарита без испада).
- основни габарит са испадом стамбено-пословног објекта у прекинутом уличном низу, од припадајуће границе суседне парцеле је 0,0 m, а од насупротне границе парцеле је 4,0 m (растојање основног габарита без испада).

ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС (СТЕПЕН) ИЗГРАЂЕНОСТИ И ИНДЕКС (СТЕПЕН) ИСКОРИШЋЕНОСТИ

Урбанистички показатељи	Зоне средњих густина ЗОНЕ МЕШОВИТЕ ГРАДЊЕ
Густина насељености	100-150 ст/ha
Индекс искоришћености	мах 3,0
Степен изграђености	мах 50%
% зеленила	- мин 10% за компактне блокове - мин 20% за отворене и полуотворене блокове
Урбанистички показатељи	Градске стамбене и опште зоне већих густина ЗОНА ГРАДСКОГ ЦЕНТРА
Густина насељености	преко 150 ст/ha
Индекс искоришћености	мах 3,6
Степен изграђености	мах 60%
% зеленила	- мин 10% за компактне блокове - мин 20% за отворене и полуотворене блокове

ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

Општи параметри минималне и максималне спратности:

Ширина регулације	Спратност
до 15 м	макс.П+2
од 15 – 20 м	макс. П+3
преко 20 м	макс. П+4

Спратност **породичног објекта** који се гради у блоковима мешовите стамбене градње је минимално:

- П+1+Пк (приземље+једна етажа+поткровље) до максимално П+2+Пк (П+1+М) у блоковима – зонама где се граде објекти породичног и вишепородичног становања у уличном низу,
- П (приземље) до максимално П+2+Пк (П+1+М) у блоковима – зонама где се граде

слободностојећи и двојни објекти породичног становања.

Укупна висина породичног објекта не може бити виша од 12,0 m. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

ОБЕЗБЕЂИВАЊЕ ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

У оквиру ових блокова за сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине 2,5 m.

За паркирање возила за сопствене потребе власници стамбеног и стамбено-пословног објекта породичног типа обезбеђују простор у оквиру грађевинске парцеле и то по правилу минимално једно паркинг место на један стан, с тим да најмање једно возило буде смештено у гаражи.

ЗАШТИТА СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА

Изградња објеката у низу - односно у прекинутом низу (вишепородичних или породичних) може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 2,5 m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,2 m онда се она поставља на грађевинску линију.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0 m по целој ширини објекта са висином изнад 2,5 m,
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0 m од спољне ивице тротоара на висину изнад 2,5 m,
- конзолне рекламе мање од 1,2 m на висини изнад 2,5 m.

Грађевински елементи као еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту мање од 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према бочном дворишту припадајуће границе парцеле мање од 0,6m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према бочном дворишту насупротне стране парцеле мање од 0,9 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,0 m) мање од 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за 5,0 m и ако те степенице савлађају висину од 0,9 m. Степенице које савлађују висину вишу од 0,9 m улазе у основни габарит објекта. Изградњом степеница до висине од 0,9 m не сме се ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже могу прећи грађевинску (односно регулациону линију) рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:

- стопе темеља и подрумски зидови мање од 0,15 m до дубине од 2,6 m испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5 m,
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0 m.

Отварање отвора на просторијама за становање као и атељеима и пословним просторијама на бочним фасадама може се дозволити ако је међусобан размак између објеката (укупно са испадима) једнак или већи од 4,0 m. Ако је међусобни размак од 3,0 m до 4,0 m дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене уз услов

да доња кота на коју се оставља отвор буде једнака или виша од 1,8 m.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

АРХИТЕКТОНСКО, ОДНОСНО ЕСТЕТСКО ОБЛИКОВАЊЕ ПОЈЕДИНИХ ЕЛЕМЕНАТА ОБЈЕКТА

Фасаде објеката могу бити малтерисане у боји по избору пројектанта или од фасадне опеке. Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције према улици, а у складу са нагибом околних кровова. Кровни покривач у зависности од нагиба кровне конструкције и у складу са традиционалним материјалима (цреп).

Висина назитка стамбене поткровне етаже износи највише 2,2 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне висине, а одређује се према конкретном случају. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.

УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ТЕХНИЧКЕ, ХИГИЈЕНСКЕ, ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, БЕЗБЕДНОСНИ И ДРУГИ УСЛОВИ

Изградња објеката, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или на други начин деградирање животне средине. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.

Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% озелењених површина.

Сви објекти морају бити изграђени (реконструисани) у складу са важећим Закономима и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима имати у виду специфичност функционалне намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

При пројектовању и изградњи нових главних објеката у овој зони неопходно је обезбедити и изградњу склоништа допунске заштите, обима заштите 30 кПа.

УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОГРАДА

Ограде на регулационој линији граде се као зидане наткривене капије-ајнфорт капије минималне висине 3,0 m; комбиноване транспарентне и зидане ограде висине максимално 2,0 m.

Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле може се ограђивати живом зеленом оградом или зиданом оградом до висине максимално $h=2,0$ m.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног и пословног/производног дела парцеле) уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

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 09.22 бр. 217-14954/19-1 од 04.10.2019.године;
2. Услови Завода за заштиту споменика културе Панчево, бр.1157/2 од 18.10.2019. 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.

VI. ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ВАЖЕ 2 ГОДИНЕ ОД ДАНА ИЗДАВАЊА ИЛИ ДО ИСТЕКА ВАЖЕЊА ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ИЗДАТЕ У СКЛАДУ СА ТИМ УСЛОВИМА, ЗА КАТАСТАРСКУ ПАРЦЕЛУ ЗА КОЈУ ЈЕ ПОДНЕТ ЗАХТЕВ.

Задужбина Ђоке Стерије Поповића, из Вршца, Трг Светог Теодора Вршачког бр.11 поднела је захтев овом одељењу дана 04.10.2019. године, заведен под бр. ROP-VRS-29127-LOC-1/2019, заводни бр. 353-186/2019-IV-03, за издавање локацијских услова за реконструкцију и адаптацију дела тавана породичног стамбеног објекта постојеће спратности П+1, и претварање у пансион у поткровљу, бруто развијене грађевинске површине 138,80м² и корисне грађевинске површине 120,14м², категорије Б, класификациони број 121 111, на катастарској парцели бр. 4062 КО Вршац, површине 797м² на Тргу Светог Теодора Вршачког бр.11 у Вршцу у централној зони у блоку бр.61.

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

- идејно решење бр. 62/19-ИДР од јуна 2019. године израђено од стране Бироа за израду архитектонских и урбанистичких пројеката «ДЗ Пројект» из Вршца, ул.Сремска бр.69а;
- пуномоћје за поступање у поступцима централног информационог система и
- доказ о уплати накнаде за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова у износу од 1.000,00 динара.

У поступку обједињене процедуре, прибављени су копија плана парцеле, услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија и услови Завода за заштиту споменика културе Панчево. Нису приложени докази о уплати:

- Трошкова издавања услова Завода за заштиту споменика културе Панчево по рачуну бр.224-2019 од 07.10.2019. године у износу од 22.500,00 динара.

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, у електронској форми;
- 2) доказ о уплати административне таксе и накнаде за издавање акта.

Градска административна такса за ове услове наплаћена је у износу од 4.000,00 динара у складу са Одлуком о општинским административним таксама ("Сл. лист општине Вршац", бр.13/2009).

Републичка административна такса за захтев наплаћена је у износу од 320,00 динара по тар.бр.1 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, 3/2018 - испр., 50/2018 - усклађени дин. изн., 95/2018 и 38/2019 - усклађени дин. изн.).

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. Архиви.

НАЧЕЛНИК
дипл.инж.грађ. Зорица Поповић