

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА, АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНЕ, ГРАД ВРШАЦ, ГРАДСКА
УПРАВА ВРШАЦ, ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ, УРБАНИЗАМ И
ГРАЂЕВИНАРСТВО**

Поступајући по захтеву Ветеринарске станице ДОО (МБ:08009970) из Вршца, ул.Трг Теодора Вршачког бр.15, путем пуномоћника Роберта Милате из Вршца, ул.Анђе Ранковића бр.12/3, за издавање локацијских услова у поступку обједињене процедуре, на основу члана 8ђ, 53а-57. Закона о планирању и изградњи („Сл. Лист РС“, бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 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, 37/2019 и 9/2020), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 115/2020), чл.17 Одлуке о организације Градске управе ("Службени лист града Вршца" бр.20/2016) и Овлашћења начелника Градске управе Вршац број 031-23/2020-VI од 01.03.2020. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За реконструкцију пословног објекта "Два пиштоља"- објекат бр.1, спратности По+П+1, категорије В, класификациони број 126430, на кат.парц.бр. 4010 КО Вршац, у Вршцу, Трг Теодора Вршачког бр.15.

| | | |
|---|---|--|
| Број предмета | ROP-VRS-4590-LOCH-2/2021, заводни број: 353-34/2021-IV-03 | |
| Датум подношења захтева | 15.03.2021.године | |
| Датум издавања локацијских услова | 29.03.2021.године | |
| Лице на чије име ће гласити локацијски услови | <input type="checkbox"/> Физичко лице <input checked="" type="checkbox"/> Правно лице | |
| | Име и презиме / назив лица | Ветеринарска станица ДОО |
| | Адреса | Вршац, Трг Теодора Вршачког бр.15 |
| Подаци о подносиоцу захтева | <input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице | |
| | Име и презиме / назив лица | Роберт Милата |
| | Адреса | Вршац, ул.Анђе Ранковића бр.12/3 |
| Документација приложена уз захтев | | |
| 1. Идејно решење | <input checked="" type="checkbox"/> | Бр.техн.док.01/21/ИДР од јануара. 2021.године и урађено од стране "Пројект бироа" Вршац. - Идејно решење (Zgrada Dva pistolja IDP DWF.dwf) - Идејно решење (Zgrada Dva pistolja IDP potpisano.pdf) |
| 2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну | <input checked="" type="checkbox"/> | 1.000,00 динара |

| | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------|
| евиденцију | | |
| 3. Градска административна такса | <input checked="" type="checkbox"/> | 40.000,00 динара |
| 4. Републичка административна такса | <input checked="" type="checkbox"/> | 320,00 динара |

Додатна документација

| | | |
|---|-------------------------------------|---|
| 1. Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози, израђен од стране овлашћеног лица уписаног у одговарајући регистар у складу са Законом, уколико је реч о градњи комуналне инфраструктуре у регулацији постојеће саобраћајнице | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| 2. Остало | <input checked="" type="checkbox"/> | <ul style="list-style-type: none"> - Доказ о уплати накнаде за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова (CEOP taksa potpisano.pdf) - Доказ о уплати административне таксе за израду локацијских услова (RAT potpisano.pdf) - Остала документа захтева за издавање локацијских услова (GAT potpisano.pdf) - Остала документа захтева за издавање локацијских услова (Zakljucak o odbacivanju potpisano.pdf) - Пуномоћје (Punomocje potpisano.pdf) |

Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама

| | | | |
|---|--|---------------------|------------------------|
| Адреса локације | у Вршцу, Трг Теодора Вршачког бр.15. | | |
| Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности | - копија плана бр.952-04-115-4519/2021 од 16.03.2020.године издате од стране РГЗ Служба за КН Вршац. | | |
| Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела | Број КП | Катастарска општина | Површина |
| | 4010 | КО Вршац | 2487,00 м ² |

Подаци о постојећим објектима на парцели

| | |
|--|---|
| Број објекта који се налазе на парцели/парцелама | б; |
| Постојећи објекти се | <input checked="" type="checkbox"/> задржавају <input type="checkbox"/> уклањају |

| | | | |
|---|---|---------------------------|-----------------------|
| | <input type="checkbox"/> део се задржава, део се уклања | | |
| БРГП која се задржава | | | |
| Подаци о планираном објекту / објектима / радовима | | | |
| Опис идејног решења | реконструкција пословног објекта "Два пиштоља" - објекат бр.1 | | |
| Врста радова | реконструкција | | |
| Намена објекта | Пословна-ветеринарска станица | | |
| БРГП (за зграде) / Дужина (за инфраструктуру) | 782,54 m ² | | |
| Доминантна категорија објекта | В | | |
| Класификација дела | Категорија објекта или дела објекта | Учешће у укупној површини | Класификациона ознака |
| | Б | 100% | 126430 |
| Правила уређења и грађења | | | |
| Плански основ | Измене и допуне Плана детаљне регулације централне зоне Вршца ("Службени лист општине Вршац", бр.6/2009 и бр.1/2015). Блок бр.61А | | |
| Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа | <p align="center">ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:</p> <p>3.1. Врста и намена објекта У оквиру овог Плана предвиђени су јавни и приватни објекти различитих намена примерених за центар града а који су ближи дефинисани у тачки 3.2. ових правила грађења.</p> <p>3.2. Врста и намена објекта који се могу градити На територији овог плана предвиђени су разноврсни објекти: стамбени, стамбено пословни, пословни, хотели, објекти културе, управа, полиција, школство, дечије установе, комунални објекти, верски објекти, индустријски објекти који ће у будућности добити другу намену а неки ће у коначном решењу треба да постану споменици културе, помоћни објекти, објекти за гаражирање возила, музеји, домови културе, библиотека, здравствене установе.</p> <p>3.3. Врста и намена објекта на којима је изградња забрањена Забрањена је изградња на објектима који су евидетнирани као споменици културе изузетног значаја и великог значаја. Објекти који премашују параметре дате овим Планом, постојећа колективна градња великих густина и спратности. осим тамо где је то изричито дозвољено.</p> <p>3.6. Највећи дозвољени индекс изграђености Постојећи највећи индекс изграђености у оквиру блока је 1,93 у блоку 57 а дозвољени планирани је 2,1 и тај индекс не би требао да буде прекорачен у оквиру било којег блока. Највећи индекс изграђености на парцели није индикативан јер су у блоку 57 парцеле само испод објекта. У случају реконструкције таванског простора, без промене габарита и волумена, могуће је прекорачити дозвољени индекс</p> | | |

изграђености, и није потребно испунити услове за паркирање, под условом да је нови користан простор повезан са постојећим.

3.7. Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

Индекс заузетости парцеле је тренутно од 10% до 100% и варира од блока до блока. Просечна заузетост сведена на блокове не рачунајући парк и тргове је од 34,1% до 70,8%. С обзиром да постоје у центру града парцеле које су традиционално изграђене и до 85% овим Планом би то било омогућено под условом да су испуњени остали услови из Правила грађења. Локације изграђености, код становања средњих густина од 85% су, по правилу, за мање парцеле до 4ара а на већим парцелама је изграђеност мања и креће се до 60%.

У случају реконструкције постојећих објеката могуће је увећање индекса заузетости и индекса изграђености од дозвољеног за тај блок, на појединачној парцели, до мере која не прелази више од 20% и с тим да не прелази 85% изграђености парцеле и индекс изграђености већи од 2,1, осим код постојећих објеката где се задржава постојећи индекс изграђености. За случај реконструкције или у случају рушења старог и изградње новог објекта на истом месту може да буде изграђен исти објекат, или са доградњом а ради уклапања у висинску регулацију суседних објеката. Могући су већи индекси и по правилу се односи на мале парцеле на угловима улица.

3.8. Најмања и највећа дозвољена висина и спратност објеката и ограда

Ради очувања карактера централне зоне изузетно од већ постојећих објеката максимална дозвољена висина објекта до задње корисне етажје је 19 метара а најмања 3,5м. Најмања спратност је приземље а највећа П+4+Пк или П+5 без поткровља. Свуда где се дозвољава изградња тавана, назидак, односно венац/атика, може бити максималне висине до 1,0м, а обавезни су лежећи прозори у равни крова. Дозвољена је изградња подземних етажа у оквиру габарита објекта. За сваки блок је прописана максимална и минимална спратност и мора се поштовати да би се сачувала карактеристична градска морфологија. Објекти који су под заштитом су изузети од ових правила како у погледу минималних тако и у погледу максималних вредности. Ограде, ако се граде, могу да буду величине од 1,4-3,0м с тим да по правилу буду од 2-2,5м. Ограде могу бити пуне или провидне.

3.9. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Карактеристика урбане структуре у централној зони Вршца је изградња објеката који формирају непрекинути улични низ и спојени су међусобно. Објекти на парцели додирују обе бочне линије грађевинске парцеле. Карактеристика мањих, густо изграђених блокова је да су објекти полуатријумски и атријумски и да додирују три односно четири линије грађевинске парцеле. За овакве случајеве треба водити рачуна да висина објекта не угрози суседни и да не прелази планирану висину суседног објекта.

Међусобна удаљеност слободостојећих вишеспратница и објеката који се граде у прекинутом низу, износи најмање половину висине вишег објекта. Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекат на наспрамним бочним фасадама не садржи отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама).

Ова удаљеност не може бити мања од 4,0м ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење.

Поред услова из става 1. овог Плана вишеспратни слободостојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

3.11. Услови и начин приступа парцели

Све грађевинске парцеле морају да имају приступ на јавни пут.

Ако је постојећа кућа, која има ајнфор, имовински подељена не дозвољава се деоба ајнфора до дубине од 5м како би архитектонски остао јединствен. Не дозвољава се мењање намене ајнфора у комерцијалне или било које делатности.

3.12.2. Услови за паркирање возила

При изградњи нових објеката треба планирати паркирање возила у подземним или надземним гаражама или паркинзима у оквиру парцеле.

Само где то није могуће треба обезбедити паркирање у јавним гражама или у оквиру

јавних површина – паркинга. Норматив је на један стан 0,7 паркинг места и на 100м² бруто површине пословног простора једно паркинг место. Ови нормативи у условима заштићене историјске целине нису увек могући али их треба примењивати тамо где је то могуће.

3.13. Услови заштите суседних објеката

Приликом изградње нових објеката водити рачуна о заштити суседних објеката у конструктивном смислу и у смислу неугрожавања услова живота и рада на суседној парцели.

Неопходно је обезбедити темељну јаму објекта тако да се не десе оштећења постојећих суседа. Висина новог објекта не сме да угрожава минималну осучаност суседних објеката. Минимална удаљеност објекта, када се не ради о објектима у низу, је 4м. Када су објекти удаљени мање од 3м не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија, осим у случају када је један од објеката на граници парцеле и по пропису има слепи калкански зид.

Међусобна удаљеност вишепородичних стамбених објеката који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаз мора да буде најмање 1/2 висине вишег објекта није дозвољено сливати воду у суседну парцелу.

Зеленило окућница

Све приватне зелене површине неопходно је редовно одржавати. Делове окућница који су окренути ка улици и пешачким стазама посебно озеленити што подразумева подизање зелених ограда, садњу цветних врста као и других врста зеленила које имају дужи вегетационим периодом.

3.16. Услови за архитектонско обликовање

Архитектура објекта треба да је у складу са архитектуром окружења. Блокови где преовлађује традиционална историјска матрица и архитектура треба да се у волумену и облику прилагоде тој архитектури: узидани објекти, пролази за улазак у двориште, двоводни кровови са падом према улици и дворишту. На углу две улице кровове решавати без калканских елемената. Могуће је формирање узвишеног угаоног мотива – куполе или слично тамо где је то у складу са условима Завода за заштиту споменика културе. Кровове покривати претежно црепом. Обрада фасаде може да буде од малтера са различитим фасадним премазима, у различитим бојама и нијансама могућа је употреба и других материјала ако су они тако третирани да не ремете архитектуру низа а то су стилизација, транспоноване или контраст који истичу и не угрожавају наслеђе. Могућа је употреба стакла, метала, разних фасадних облога и слично.

Грађевински елементи на нивоу приземља за нове објекте могу прећи регулациону линију до 20цм ако се ради о излозима или 60цм ако су излози у пешачкој зони.

Грађевински елементи (еркери, доклат, балкони, улазне надстрешнице) могу прећи грађевинску односно регулациону линију на висини већој од 3,0м, рачунајући од основног габарита објекте хоризонталне пројекције испада до 1,2м. Укупна површина испада може бити максимум половина површине фасаде на којој се испад налази.

Ширина испада мора да буде удаљена од суседа најмање 1,2 м.

Урбанистички услови и услови заштите непокретних културних добара за појединачне блокове - Блок 61а

Блок је оивичен Улицом Синђелићевом, Тргом св.Теодора Вршачког, улицама Змај Јовином и Светозара Милетића. Ово је формиран блок у коме су могуће интервенције у његовом средишњем делу у оквиру постојеће парцелације.

Основни урбанистички параметри су:

| | постојеће | планирано |
|-----------------------|-----------|-----------|
| - П блока | 1,77ха | 1,77ха |
| - индекс заузетости | 53,8% | 60% |
| - индекс изграђености | 0,6 | 1,8 |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>- спратност</p> <p>- регулациона и грађевинска линија се поклапају</p> <p>- становање, пословање, угоститељство и сл.</p> <p>Приликом реконструкције водити рачуна да, ако је могуће, возила буду паркирана у оквиру парцеле.</p> <p>Део блока са парцелама према Тргу св. Теодора Вршачког и Змај Јовиној улици се налази на подручју просторне културно-историјске целине, примењују се мере заштите урбаних структура, тачка 2.8.2.</p> <p>Режим 1 за објекте, тачка 2.8.6., примењује се на објекат на Тргу св. Теодора Вршачког бр.15</p> <p>Режим 2 за објекте, тачка 2.8.8., примењује се на објекте на Тргу св. Теодора Вршачког бр.14, 16, 17, 18, 19 и у Змај Јовиној улици бр.1, 3, 5а, 11.</p> <p>Режим 3/А за објекте, тачка 2.8.10., примењује се на објекте у Змај Јовиној улици бр.7, 9.</p> <p>Режим 3/Б за објекте, тачка 2.8.12., примењује се на објекте у Змај Јовиној улици бр.5, 11а.</p> <p>Треба изместити ветеринарску станицу из објекта на Тргу св. Теодора Вршачког бр.15 и објекат наменити угоститељству и култури.</p> <p>5. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА: Остали објекти (Тачка 2.8.6.) 2.8.6. Мере заштите за објекте, режим 1</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Очување оригиналног 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: <ol style="list-style-type: none"> (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 етажне, 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 | <p>П - П+1</p> <p>П - П+1+Т изузетно П+1+Пк али да су у поткровљу лежећи прозори</p> |
|--|--|--|

| | |
|--|--|
| | <p>добра од изузетног и великог значаја;</p> <p>(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;</p> <p>5) Слободностојећи објекти се не могу дограђивати, а на парцелама на којима се они налазе се не дозвољава изградња нових објеката;</p> <p>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;</p> <p>7) Могућа је промена намене, с тим да нове функције морају бити примерене архитектури, постојећем функционалном и конструктивном склопу објекта;</p> <p>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;</p> |
|--|--|

Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења

| | |
|---|---|
| Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије | Постојећи прикључак |
| Услови у погледу пројектовања и прикључења на гасну мрежу | Постојећи прикључак |
| Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода | Постојећи прикључак |
| Услови у погледу пројектовања и прикључења на телекомуникациону мрежу | Постојећи прикључак |
| Услови за пројектовање у погледу заштите културних добара | Завод за заштиту споменика у Панчеву, Услови бр.288/2 од 25.03.2021.године. |
| Услови у погледу пројектовања мера заштите од пожара и експлозија | МУП Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву, 09.22 бр.217-3579/21-1 од 18.03.2021.године. |

О локацијским условима

| | | |
|---------------------------------|--|---|
| Саставни део локацијских услова | Идејно решење, Бр.техн.док. 01/21/ИДР од јануара. 2021.године и урађено од стране "Пројект биро" Вршац.. | |
| | Пројектант | Пројектант: " Пројект биро " Вршац, ул.Анђе Ранквића бр.12/3; Главни пројектант: - Миодраг Младеновић, дипл.инж.арх. бр.лиценце 300 0740 16 - Драган Колар, дипл.инж.грађ. 310 2441 03 |
| | Број техничке документације | 01/21/ИДР од јануара. 2021.године |
| | Ситуациони план | - Идејно решење (Zgrada Dva pistolja IDP DWF.dwf) |

| | | |
|--------------------------------------|--|--|
| | | - Идејно решење (Zgrada Dva pistolja IDP potpisano.pdf) |
| Рок важења локацијских услова | ДВЕ ГОДИНЕ | |
| Напомена | Обавезује се подносилац захтева да регулише накнаде за : - трошкове издавања копије плана по спецификацији за пружање услуга РГЗ СКН Вршац у износу од 1.080,00 динара. - трошкове издавања копије катастарског плана водова издате од стране РГЗ Служба за КН-Одељење за катастар водова Панчево у износу од 1.500,00 динара. | |
| Поука о правном средству | Против ових локацијских услова може се изјавити приговор у року од 3 дана од дана пријема истог, надлежном Градском већу Града Вршца. | |
| Локацијске услове доставити | <ol style="list-style-type: none"> 1. Подносиоцу захтева 2. РГЗ СКН Вршац 3. МУП Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву 4. Заводу за заштиту споменика у Панчеву | |
| Обрадио: дипл.инж.арх. Моника Леган | | Руководилац одељења дипл.грађ.инж.Зорица Поповић |