

Republika Srbija
AP Vojvodina
OPŠTINA VRŠAC
OPŠTINSKA UPRAVA
Odeljenje za urbanističko-građevinske i
imovinsko pravne poslove
Broj: 353-129/2015-IV-03
Dana: 07.09.2015. godine
Vršac, Trg Pobede br.1.
Tel.br. 800-546
ML

Opštinska uprava Opštine Vršac, Odeljenje za urbanističko-građevinske i imovinsko-pravne poslove na osnovu člana 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 i 132/2014), čl.7 i čl.12 Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure ("Službeni glasnik RS", br.22/2015), čl.1, 5 ,9 i čl.11. Uredbe o lokacijskim uslovima ("Službeni glasnik RS", br.35/2015), Pravilnika o klasifikaciji objekata ("Službeni glasnik RS", br.22/2015) i člana 16. Odluke o organizacije Opštinske uprave ("Službeni list opštine Vršac" br. 2/2009), Izmena i dopuna Plana detaljne regulacije centralne zone Vršca ("Službeni list opštine Vršac", br.6/2009 i br.1/2015) na zahtev Guga Jozefa iz Vršca ul.Svetozara Miletića br.18, podnet dana 20.08.2015.godine, izdaje

LOKACIJSKE USLOVE

za rekonstrukciju i dogradnju stambeno-poslovnog dela objekta br.1, spratnosti P+0, kategorije „b“, klasifikacioni broj 111021, na kat.parc.br.4022, površine 1369 m², upisanoj u LN.pr.br.2252 KO Vršac, u ul. Kumanovska br.1, 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: stambeno-poslovni

Kategorija „B“

Klasifikacioni broj: 111021

Bruto razvijena građevinska površina: 61,80 m².

Pristup objektu: direktan pristup sa javne saobraćajnice, ul.Kumanovska.

CELINA ODNOSNO BLOK: 58

2.0. PRAVILA UREĐENJA

2.1. Podela na celine unutar područja plana

Kako se radi o centralnom području grada podela je izvršena na blokove koji su omeđeni ulicama ili granicama parcela.

Blokova ima 28 i to: 21; 21/1; 21/2; 22; 23; 55; 56; 56a; 57; 57a; 57b; 57c; 57d; **58**; 58a; 59; 60; 61; 61a; 63; 63/1; 64/2; 64/3; 64/4; 88; 88a; 124 i 124/1.

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.

2.7. Posebni uslovi

Pri izgradnji višetažnih objekata i objekata sa podzemnim etažama neophodno je izvršiti geomehanička ispitivanja tla.

3.0. PRAVILA GRAĐENJA

3.1. Vrsta i namena objekta

U okviru ovog Plana predviđeni su javni i privatni objekti različitih namena primerenih za centar grada a koji su bliži definisani u tački 3.2. ovih 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.

3.4. Najmanja širina fronta za građevinske parcele

Najmanja širina fronta za postojeća građevinske parcele je 5m.

Za nove je min. 6m s tim da po pravilu ne treba usitnjavati tradicionalne parcele širine 12-20m, niti ukрупnjavati parcele preko ovih dimenzija. U slučaju ukрупnjavanja malih parcela treba zadržati na fasadama ritam prethodnih parcela.

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 uklonjen 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.

3.9. Najmanja dozvoljena međusobna udaljenost objekata

Karakteristika urbane strukture u centralnoj zoni Vršca je izgradnja objekata koji formiraju neprekinuti ulični niz i spojeni su međusobno. Objekti na parceli dodiruju obe bočne linije građevinske parcele. Karakteristika manjih, gusto izgrađenih blokova je da su objekti poluatrijumski i atrijumski i da dodiruju tri odnosno četiri linije građevinske parcele. Za ovakve slučajeve treba voditi računa da visina objekta ne ugrozi susedni i da ne prelazi planiranu visinu susednog objekta.

Međusobna udaljenost slobodnostojećih višespratnica i objekata koji se grade u prekinutom nizu, iznosi najmanje polovinu visine višeg objekta. Udaljenost se može

smanjiti na četvrtinu ako objekat na naspramnim bočnim fasadama ne sadrži otvore na prostorijama za stanovanje (kao i ateljeima i poslovnim prostorijama).

Ova udaljenost ne može biti manja od 4,0m ako jedan od zidova objekta sadrži otvore za dnevno osvetljenje.

Pored uslova iz stava 1. ovog Plana višespratni slobodostojeći objekat ne može zaklanjati direktno osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

3.10. Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj parceli

Na predviđenim parcelama mogu se izgraditi pomoćni objekti ili drugi objekti za stanovanje ili poslovanje pod sledećim uslovima:

- ukupna kvadratura i pokrivenost parcela ne mogu biti veći od propisane za tu zonu. Neophodno je poštovati sva ostala pravila uređenja i izgradnje definisana ovim Planom.
- ne sme da pređe visinu slemena uličnog objekata u odnosu na postojeće stanje neobavezno od planiranog. Mora da ima kolski pristup preko postojeće parcele (pravo prolaza) najmanje širine od 2,5m.
- treba obezbediti odgovarajući broj parking mesta na parceli ili na javnim parkinzima.

3.11. Uslovi i način pristupa parceli

Sve građevinske parcele moraju da imaju pristup na javni put.

Ako je postojeća kuća, koja ima ajnfor, imovinski podeljena ne dozvoljava se deoba ajnfora do dubine od 5m kako bi arhitektonski ostao jedinstven. Ne dozvoljava se menjanje namene ajnfora u komercijalne ili bilo koje delatnosti.

3.12.2. Uslovi za parkiranje vozila

Pri izgradnji novih objekata treba planirati parkiranje vozila u podzemnim ili nadzemnim garažama ili parkinzima u okviru parcele.

Samo gde to nije moguće treba obezbediti parkiranje u javnim gražama ili u okviru javnih površina – parkinga. Normativ je na jedan stan 0,7 parking mesta i na 100m² bruto površine poslovnog prostora jedno parking mesto. Ovi normativi u uslovima zaštićene istorijske celine nisu uvek mogući ali ih treba primenjivati tamo gde je to moguće.

3.13. Uslovi zaštite susednih objekata

Prilikom izgradnje novih objekata voditi računa o zaštiti susednih objekata u konstruktivnom smislu i u smislu neugrožavanja uslova života i rada na susednoj parceli.

Neophodno je obezbediti temeljnu jamu objekta tako da se ne dese oštećenja postojećih suseda. Visina novog objekta ne sme da ugrožava minimalnu osušanost susednih objekata. Minimalna udaljenost objekta, kada se ne radi o objektima u nizu, je 4m. Kada su objekti udaljeni manje od 3m ne mogu se na susednim stranama predviđati otvori stambenih prostorija, osim u slučaju kada je jedan od objekata na granici parcele i po propisu ima slepi kalkanski zid.

Međusobna udaljenost višeporodičnih stambenih objekata koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem preko privatnog prolaza mora da bude najmanje 1/2 visine višeg objekta nije dozvoljeno slivati vodu u susednu parcelu.

Zelenilo okućnica

Sve privatne zelene površine neophodno je redovno održavati. Delove okućnica koji su okrenuti ka ulici i pešačkim stazama posebno ozeleniti što podrazumeva podizanje zelenih ograda, sadnju cvetnih vrsta kao i drugih vrta zelenila koje imaju duži vegetacionim periodom.

3.16. Uslovi za arhitektonsko oblikovanje

Arhitektura objekta treba da je u skladu sa arhitekturom okruženja. Blokovi gde preovlađuje tradicionalna istorijska matrica i arhitektura treba da se u volumenu i obliku prilagode toj arhitekturi: uzidani objekti, prolazi za ulazak u dvorište, dvovodni krovovi sa padom prema ulici i dvorištu. Na uglu dve ulice krovove rešavati bez kalkanskih elemenata. Moguće je formiranje uzvišenog ugaonog motiva – kupole ili slično tamo gde je to u skladu sa uslovima Zavoda za zaštitu spomenika kulture. Krovove pokrivati pretežno crepom. Obrada fasade može da bude od maltera sa različitim fasadnim premazima, u različitim bojama i nijansama moguća je upotreba i drugih materijala ako su oni tako tretirani da ne remete arhitekturu niza a to su stilizacija, transponovanje ili kontrast koji ističu i ne ugrožavaju nasleđe. Moguća je upotreba stakla, metala, raznih fasadnih obloga i slično.

Građevinski elementi na nivou prizemlja za nove objekte mogu preći regulacionu liniju do 20cm ako se radi o izlozima ili 60cm ako su izlozi u pešačkoj zoni.

Građevinski elementi (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice) mogu preći građevinsku odnosno regulacionu liniju na visini većoj od 3,0m, računajući od osnovnog gabarita objekte hirizontalne projekcije ispada do 1,2m. Ukupna površina ispada može biti maksimum polovina površine fasade na kojoj se ispad nalazi.

Širina ispada mora da bude udaljena od suseda najmanje 1,2 m.

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 58

Blok oivičen ulicama: Kumanovskom, Stevana Nemanje, Dositejevom i Trgom sv. Teodora Vršačkog.

Blok nepravilnog oblika i delimično uobličen a delom prema Trgu sv. Teodora Vršačkog potrebno je izgraditi objekte koji bi pratili visinsku regulaciju trga a to je P+1 može i P+2 ali da visina ne prelazi visinu objekta na Trgu sv. Teodora Vršačkog br.37. To se odnosi na objekte 36 i 36a i br 1 u ul. Kumanovskoj.

Osnovni urbanistički parametri su:

	postojeće	planirano
- P bloka	0,95ha	0,95ha
- indeks zauzetosti	62,8%	75%
- indeks izgrađenosti	1,00	1,5
- spratnost	P - P +2	P - P+1+T
- namena – stanovanje, poslovanje, kultura		

Blok se nalazi na području prostorne kulturno-istorijske celine, primenjuju se mere zaštite urbanih struktura, tačka 2.8.2.

Režim 1 za objekte, tačka 2.8.6., primenjuje se na objekte u Dositejevoj ulici broj 2, 4, 12, na Trgu sv. Teodora Vršačkog br.37, 38, 40, 41 i u Ulici Stevana Nemanje br.1.

Režim 2 za objekte, tačka 2.8.8., primenjuje se na objekte u Dositejevoj ulici br.6, 10, u Ulici Stevana Nemanje br.3 i Kumanovskoj ulici br.7.

*Režim 3/A za objekte, tačka 2.8.10., primenjuje se na objekte u Dositejevoj ulici br.8, na Trgu sv. Teodora Vršačkog br.36, 36a i u **Kumanovskoj ulici br.1, 3, 5.***

Za objekat u Ulici Stevana Nemanje br.3 treba da se uradi konzervatorski projekat rekonstrukcije i restauracije fasade prema prvobitnom izgledu.

2.8.2. Mere zaštite urbanih struktura za prostornu kulturno-istorijsku-urbanističku celinu

- 1) Očuvanje zatečene urbane matrice, ulica, trgova i parkova;
- 2) Očuvanje postojeće parcelacije, (građevinske parcele) kod pojedinačno zaštićenih objekata. Kod ostalih objekata u slučaju preparcelacije ukрупnjavanjem parcela zadržati karakteristični ritam prethodnih parcela na fasadi objekta;
- 3) Očuvanje postojećih oblika i dimenzija urbanih blokova;
- 4) Očuvanje postojeće regulaciono-građevinske linije na području prostorne kulturno-istorijske-urbanističke celine. Očuvanje ivične blokovske izgradnje na parceli, kao nasleđenog tipa građenja, nadovezivanjem na postojeće objekte koji se zadržavaju, na način kojim se unutar blokova formiraju unutrašnja dvorišta, karakteristična za gradski centar;
- 5) Očuvanje vertikalne regulacije, odnosno postojeće linije potkrovnih venaca i kota slemena krovova. Promena vertikalne regulacije moguća je samo izuzetno radi visinskog ujednačavanja uličnog fronta, na objektima za koje je to predviđeno posebnim merama zaštite za objekte.
- 6) Očuvanje svih objekata na kojima se primenjuje režim 1 i režim 2 zaštite za objekte;
- 7) Korišćenje prostora prostorne kulturno-istorijske-urbanističke celine za javne, poslovne, poslovno-stambene i stambene funkcije. Od proizvodnih delatnosti dozvoljene su samo male tradicionalne zanatske radionice. Izuzetno, kompleks pivare se može zadržati u postojećem gabaritu.
- 8) Očuvanje proporcijskih odnosa;
- 9) Izgradnju objekata infrastrukture na području prostorne kulturno-istorijske-urbanističke celine vršiti prema uslovima nadležne ustanove zaštite nepokretnih kulturnih dobara;
- 10) Parterno opremanje i uređenje prostora vršiti u skladu sa posebnim merama nadležne ustanove zaštite nepokretnih kulturnih dobara;

- 11) Postavljanje elemenata urbanog mobilijara izvoditi prema posebnom projektu „urbane opreme“, u skladu sa stilskim obeležjima ambijenta i u saradnji sa nadležnom ustanovom zaštite nepokretnih kulturnih dobara;
- 12) Izmeštanje ili uklanjanje pomoćnih objekata koji ne odgovaraju funkcionalnim potrebama, odnosno kulturno-istorijskim ili estetskim vrednostima prostorne kulturno-istorijske-urbanističke celine, u skladu sa rešenjem nadležne ustanove zaštite nepokretnih kulturnih dobara;
- 13) Unutrašnja dvorišta rešavati u zavisnosti od namene objekata, kao dvorišta otvorenog tipa funkcionalno pripojena ulici i međusobno povezana, odnosno zatvorenog tipa u funkciji vlasnika objekta. Dvorišta otvorenog tipa parterno rešiti. Unutar njih porušiti neadekvatne i trošne pomoćne objekte;
- 14) Predvideti proširenje pešačke zone, ukoliko drugi faktori to omogućavaju. Unutrašnja dvorišta priključiti pešačkoj zoni.
- 15) Parkiranje po mogućstvu rešavati van prostorne kulturno-istorijske-urbanističke celine, centralnu spratnu garažu planirati van zaštićenog jezgra, ali neposredno uz zaštićeno okruženje;
- 16) Prilikom izgradnje novih objekata rešiti pitanje parkiranja i garažiranja. Prilikom rešavanja podzemnih etaža, za svaku pojedinačnu lokaciju obezbediti ispitivanje podzemnih voda;
- 17) Sve intervencije (na svim navedenim katastarskim parcelama) unutar ovoga prostora će se vršiti na osnovu prethodno pribavljenih Uslova za preduzimanje mera tehničke zaštite od strane nadležnog zavoda za zaštitu spomenika kulture;
- 18) U cilju zaštite arheoloških nalazišta neophodno je za svaku pojedinačnu ili blok izgradnju, ili kod izgradnje podzemnih instalacija, obezbediti uslove nadležne ustanove zaštite. Svaka izgradnja uslovljena je preventivnim zaštitnim ili sistematskim arheološkim istraživanjima. Tek nakon sprovedenih istraživanja može se pristupiti planiranoj izgradnji.

2.8.9. Objekti na kojima se primenjuje režim zaštite 3/A

Objekti na kojima se primenjuje režim zaštite 3/A nalaze se na katastarskim parcelama broj: 1115, 1122, 1128, 1130, 1137, 1142, 1154, 1156, 4002, 4003, **4022**-4024, 4032, 4033, 4035, 4058, 4059, 4063-4065, 4070-4072, 4087/1, 4096, 4098, 4099, 4173-4175, 4197, 4236, 4237/1, 4239, 4241, 4242, 4244/1, 4281, 4283-4286, 4354, 4356, 4361/1-4364, 4521-4523, 4535, 4593, 4599, 4601 i 5704 K.O. Vršac na području prostorne kulturno-istorijske-urbanističke celine i na katastarskim parcelama broj: 1065, 1067/1, 1075, 1078, 4110-4112, 4115, 4118, 4119, 4121, 4124-4126, 4128, 4133, 4135, 4137, 4141, 4150, 4153, 4156, 4170, 4171, 4220, 4227/1, 4230, 4231, 4233, 4234, 4304-4307, 4365, 4368, 4369, 4372, 4374-4376, 4410, 4412, 4570-4573, 4581, 4582, 4665-4667, 4670, 5599, 5603, 5605, 5611, 5613, 5614, 5617, 5618, 5620, 5621, 5624-5626, 5628-5630, 5631, 5638, 5640-5643, 5647, 5648, 5649, 5652, 5653, 5654/2, 5656, 5659, 5664, 5665, 5667, 5668, 5672, 5673, 5829, 5830, 5834, 5837, 8009/1, 8010 i 8012/1 K.O. Vršac na području zaštićene okoline prostorne kulturno-istorijske-urbanističke celine.

2.8.10. Mere zaštite za objekte, režim 3/A

- 1) Na objektima su moguće sve intervencije kao na objektima režima 2 kao i:
 - (1) Ostale intervencije (otvaranje portala, izloga, na uličnoj fasadi i dr.) moguće su jedinstvenim tretiranjem čitavog objekta, tako da se na taj način ostvare kvalitetni proporcijski odnosi i estetska celina objekta, u cilju da se raznim intervencijama na objektima ne naruši ambijent zaštićenog jezgra;
 - (2) Nadgradnja uličnog dela objekta moguća je samo izuzetno, radi visinske regulacije uličnog fronta, ako to doprinosi skladnijem izgledu zaštićenog

jezgra i to jedinstvenim tretiranjem čitavog objekta, tako da se na taj način ostvare kvalitetni proporcijski odnosi i estetska celina objekta.

- 2) Izuzetno, objekti mogu biti zamenjeni novim objektima, ako to doprinosi boljem kvalitetu i većim estetskim vrednostima zaštićenog jezgra. U slučaju kada se gradi novi objekat, treba da se ispune sledeći uslovi:
 - (1) Nove objekte uskladiti sa karakterom ambijenta i vrednostima urbanog i arhitektonskog nasleđa u pogledu dimenzija, dispozicije, proporcija, tipa gradnje i oblikovanja;
 - (2) Položaj objekta na parceli je ivični, orjentisan prema ulici. Položaj se određuje u odnosu na postojeću regulacionu liniju;
 - (3) Visinski gabarit novog objekta koji se interpoluje između dva objekta sa spomeničkim svojstvima određen je visinskim gabaritom susednih objekata, visinom venca, slemena krova i sl.;
 - (4) Gabarit se po dubini rešava slobodno u skladu sa funkcijom objekta. U slučaju da se novi objekat gradi uz objekat koji je predviđen za čuvanje, dvorišnim krilima objekta prekriti zabatne i kalkanske zidove susednih objekata;
 - (5) Minimalne visine etaža treba da iznose 3,0 m, u prizemlju 4,0-4,5m.;
 - (6) Po ugledu na postojeće graditeljsko nasleđe za novi objekat formirati kolski ulaz zbog rešavanja parkiranja i garažiranja, iznošenja smeća, iz protivpožarnih razloga i sl.;
 - (7) Prilikom izgradnje novog objekta rešiti parkiranje i garažiranje, kao i hortikulturno uređenje okruženja;
 - (8) Oblikovanje novoplaniranih objekata, kao i celokupno arhitektonsko delo (konstrukcija, funkcija), treba da bude pečat svoga vremena. Sa objektima koji imaju spomenička svojstva u okruženju treba da čine skladnu celinu;
 - (9) Interpolovani objekti mogu biti pokriveni jednoslivnim ili dvoslivnim krovovima. Krovni nazidak ne može biti viši od 1/3 visine spratne etaže, a položaj slemena krova treba da bude približno na polovini širine trakta, nagib krovnih ravni ne sme biti strmiji od susednih sačuvanih objekata. U slučaju zamene niza objekata, nagib celog niza mora biti približan preovlađujućim u okviru prostorne kulturno-istorijske celine (33°-45°);
 - (10) Za spoljnu obradu novog objekta dozvoljena je upotreba materijala koji ne odudaraju od izvornih, primenjenih na postojećim objektima prostorne kulturno-istorijske celine (s tim što nije dozvoljena upotreba bele silikatne opeke, lomljenog kamena i vidljivih betonskih površina);
 - (11) Namena novih objekata može biti: javna, stambena, poslovna i mešovita. Kod mešovitih objekata poslovanje treba da je na nižim etažama, a stanovanje na višim. Ulični deo objekta treba da ima javne lokale;
 - (12) Dvorišta otvorenog tipa adekvatno parterno urediti, popločati, ozeleniti i osvetliti.

2.9. Mere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda i uslovi od interesa za odbranu

U cilju zaštite ljudi, materijalnih i drugih dobara od ratnih razaranja, elementarnih i drugih nepogoda i opasnosti u miru i ratu, ukupna realizacija kompleksa mora biti realizovana uz primenu odgovarajućih preventivnih prostornih i građevinskih mera zaštite, što podrazumeva:

- 2.9.2. *zaštitu od požara* – u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara („Sl.glasnik SRS“, br.111/09), Pravilnikom o izgradnji stanica za snabdevanje gorivom motornih vozila i o uskladištavanju i pretakanju goriva („Sl.list SFRJ“ br.27/71), Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju niskonaponskih nadzemnih vodova („Sl.list SRJ“ br.6/92), Pravilnikom o tehničkim normativima za spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara („Sl.list SFRJ“ br.39/91),

Pravilnikom za elektroinstalacije niskog napona („Sl.list SRJ“ br.28/95) i Pravilnikom za zaštitu objekata od atmosferskih pražnjenja („Sl.list SRJ“ br.11/96). Investitor mora pribaviti saglasnost na tehničku dokumentaciju MUP-a Srbije, rešenje o odobrenju lokacije od MUP-a Srbije - uprave protivpožarne policije SUP-a u Vršcu.

2.9.3. *zaštitu od potresa* – u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkom području („Sl.list SFRJ“ br.31/81,49/82, 29/83, 21/88, 52/90).

2.9.4. *civilnu zaštitu* – investitor mora obavestiti Ministarstvo odbrane radi pribavljanja uslova i zahteva za prilagođavanje potrebama odbrane zemlje.

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: Priključke objekata na mrežu treba izvesti u šahtovima sa svim potrebnim armaturama. Projekte vodovodne mreže i priključke objekata na vodovodnu mrežu raditi u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem.

Kanalizacija: Objekat priključiti na fekalnu kanalizacionu mrežu prematehničkim propisima i standardima. Projekte fekalne kanalizacije i priključke objekata raditi u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem. Nije dozvoljeno upuštanje fekalne u kišnu kanalizaciju.

Elektroenergetska mreža i postrojenja: Sve radove projektovati i izvoditi prema tehničkim uslovima DOO «Elektrovojevodina», «Elektrodistribucija Pančevo», br.07.16.-5.40.-93373/2 od 24.08.2015. godine.

TT mreža i postrojenja: Projekte TT mreže i priključke objekata na TT mrežu raditi u saradnji sa PT »Telekom Srbija« Pančevo.

Gasifikacija: Gasna mreža izvodi se od P.E. cevi odgovarajućeg prečnika, dok se radni pritisak predviđa od 1 bara kao i ostalom delu ovog područja. Projekte gasovodne mreže i priključke objekata na gasovodnu mrežu raditi u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem.

POSEBNI USLOVI

Sve radove projektovati i izvoditi prema Rešenju Zavoda za zaštitu spomenika Pančevo, br.675/2 od 06.09.2010.godine.

Lokacijski uslovi su osnov za izradu projekta za građevinsku dozvolu.

Projekat za građevinsku dozvolu treba da sadrži arhitektonsko građevinski deo, projekte unutrašnjih instalacija (VK i E) i elaborat o energetske efikasnosti zgrade.

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:

- kopija plana od 05.08.2015.godine
- izvod iz katastra podzemnih instalacija od 05.08.2015.godine.

- prepis lista nepokretnosti br.2252 KO Vršac od 19.06.2013.godine
- Zaključak br.06.2-31/2013-III-01 od 19.09.2013.godine.
- Zaključak br.06.2-35/2013-III-01 od 28.10.2013.godine.
- Obaveštenje br.SL-2013-8 od 17.12.2013.godine.
- Overeni Ugovor o prenosu prava korišćenja uz naknadu, OV I br.7018/2013 kod Osnovnog suda Vršac.
- Idejno rešenje sa glavnom sveskom, br.tehn.dok.011/15/IDR od avgusta 2015.godine urađen od strane »Ambijent projekt« Vršac.

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.

Uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole prilaže se sledeća dokumentacija:

- 1) lokacijska dozvola koja nije starija od dve godine, odnosno lokacijski uslovi, ne stariji od godinu dana;
- 2) projekat za građevinsku dozvolu u tri primerka sa izveštajem o izvršenoj tehničkoj kontroli;
- 3) izvod iz projekta za izdavanje građevinske dozvole potpisan i overen pečatom lične licence od strane glavnog projektanta.
- 4) dokaz o pravu svojine, odnosno pravu zakupa na građevinskom zemljištu (List nepokretnosti);
- 5) za izgradnju ili izvođenju radova na građevinskom zemljištu ili objektu koji je u vlasništvu više lica, dostaviti overenu saglasnost suvlasnika na građevinskom zemljištu ili objektu, a ako se izvode radovi na nadziđivanju, pripajanju ili pretvaranju zajedničkih prostorija u stan ili poslovni prostor, prilaže se ugovor zaključen u skladu sa posebnim zakonom.;
- 6) dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za uređenje građevinskog zemljišta (JP „Varoš“ Vršac).

Opštinska administrativna taksa naplaćena je u iznosu od 4.000,00 dinara u skladu sa Odlukom o opštinskim administrativnim taksama ("Sl. list opštine Vršac", br.13/2009).

Pribavljeni su tehnički uslovi za priključenje DOO «Elektrovojvodina», «Elektrodistribucija Pančevo» o trošku investitora i priložen je dokaz o uplati troškova izdavanja uslova.

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 opštinskom veću Opštine Vršac.

Obradio: dia Monika Legan

Dostaviti:

1. Podnosiocu zahteva
2. Arhivi.

N A Č E L N I K
dipl.prav.Nataša Tadić

Prilozi:

- namena prostora
- koncepcija zaštite prostora i objekata.