

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

Поступајући по захтеву [REDACTED], путем пуномоћника Ивана Пешића, Војнички трг бр.1/2, 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, 9/2020 и 52/2021), 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 и санацију крова над делом стамбено-пословне зграде, спратности П+0, категорија објекта Б, класификациони број 112121 и 122011, на кат.парц.бр. 4022 КО Вршац, у Вршцу, Трг Св.Теодора Кумановска бр.1.

<b>Број предмета</b>	ROP-VRS-27763-LOC-1/2022, заводни број: 353-150/2022-IV-03	
<b>Датум подношења захтева</b>	06.09.2022.године	
<b>Датум издавања локацијских услова</b>	22.09.2022.године	
<b>Лице на чије име ће гласити локацијски услови</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	[REDACTED]
	Адреса	[REDACTED]

<b>Подаци о подносиоцу захтева</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице	<input type="checkbox"/> Правно лице
	Име и презиме / назив лица	Иван Пешић
	Адреса	Вршац, ул. Војнички трг бр.1/2
<b>Документација приложена уз захтев</b>		
1. Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	Бр.техн.док.22/14-ИДР од августа 2022.године и урађено од стране "Метрум Инг" Вршац <ul style="list-style-type: none"> <li>Идејно решење (22-14-IDR-1-Projekat arhitekture-Cртези.dwg)</li> <li>Идејно решење (22-14-IDR-1 - Projekat arhitekture.pdf)</li> </ul>
2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију	<input checked="" type="checkbox"/>	1.000,00 динара
3. Градска административна такса	<input checked="" type="checkbox"/>	5.000,00 динара
4. Републичка административна такса	<input checked="" type="checkbox"/>	3240,00 динара
5. Републичка административна такса	<input checked="" type="checkbox"/>	330,00 динара
<b>Додатна документација</b>		
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"/>	Геодетски биео „Геоас-Инжењеринг“ Алибунар, геод.инж.Александар Петков
2. Остало	<input checked="" type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Остала документа предмета ( о уплати - Zavod za zaštitu spomenika kulture.pdf)</li> <li>Доказ о уплати (22-14-S - Dokaz о уплати RAT.pdf)</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>Доказ о уплати (22-14-S - Dokaz o uplati - Poreska uprava.pdf)</li> <li>Доказ о уплати (22-14-S - Dokaz o uplati - Budžet grada Vršca.pdf)</li> <li>Доказ о уплати (22-14-S-Dokaz o uplati - Budžet grada Vršca.pdf)</li> <li>Доказ о уплати (22-14-S-Dokaz o uplati - APR.pdf)</li> <li>Остала документа (22-14-S - Saglasnost suvlasnika.pdf)</li> <li>Пуномоћје (22-14-S - Punomoćje.pdf)</li> <li>Геодетски снимак постојећег стања (КТР 4022 Vršac - POTPISAN.pdf)</li> <li>Идејно решење (22-14-IDR-0 - Glavna sveska.pdf)</li> </ul>
--	--	--

**Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама**

<b>Адреса локације</b>	Вршац, ул. Кумановска бр.1		
<b>Документација прибављена од РГЗ-а Службе за катастар непокретности</b>	- копија плана бр.952-04-115-18664/2022 од 09.09.2022.године издате од стране РГЗ Служба за КН Вршац.		
<b>Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела</b>	<b>Број КП</b>	<b>Катастарска општина</b>	<b>Површина</b>
	4022	КО Вршац	1.369,00 м <sup>2</sup>

**Подаци о постојећим објектима на парцели**

<b>Број објеката који се налазе на парцели/ парцелама</b>	8;
<b>Постојећи објекти се</b>	<input checked="" type="checkbox"/> задржавају <input type="checkbox"/> уклањају <input type="checkbox"/> део се задржава, део се уклања
<b>БРГП која се задржава</b>	

Подаци о планираном објекту / објектима / радовима			
<b>Опис идејног решења</b>	<p>Део објекта који је предмет овог пројекта се односи на стан бр.1 и пословне просторе Локале бр.3, 4, 5 и 6, спратности П+0, односно кров изнад њих. Габарит дела објекта је 14,25м x 14,00м. Висина објекта износи 7,83м.</p> <p>Предметним пројектом се предвиђа реконструкција и санација крова над делом објекта стамбено-пословне зграде П+0, а све у складу са пројектним задатком дефинисаним од стране Инвеститора. Радовима су обухваћени замена дотрајалог кровног покривача, кровне конструкције као и грађевинских завршних радова у унутрашњости објекта, неопходних да се санирају оштећења настала услед оштећења крова.</p>		
<b>Врста радова</b>	Реконструкција и санација		
<b>Намена објекта</b>	Стамбено-пословни објекат		
<b>БРГП (за зграде) / Дужина (за инфраструктуру</b>	241,19 m <sup>2</sup>		
<b>Доминантна категорија објекта</b>	Б		
<b>Класификација дела</b>	Категорија објекта или дела објекта	Учешће у укупној површини	Класификациона ознака
	Б	45,4% 54,6%	112121 122011
Правила уређења и грађења			
<b>Плански основ</b>	<p>Измене и допуне Плана детаљне регулације централне зоне Вршца (“Службени лист општине Вршац”, бр.6/2009 и бр.1/2015)</p> <p>Блок бр.58 - централна зона</p>		

Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа

## ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

### 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.

### 3.2. Врста и намена објеката 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.

### 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 третирано 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.

### 3.17. 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.

### Урбанистички услови и услови заштите непокретних културних добара за појединачне блокове - Блок 58

Блок оивичен улицама: Кумановском, Стевана Немање, Доситејејевом и Тргом св.Теодора Вршачког.

Блок неправилног облика и делимично уобличен а делом према Тргу св.Теодора Вршачког потребно је изградити објекте који би пратили висинску регулацију трга а то је П+1 може и П+2 али да висина не прелази висину објекта на Тргу св.Теодора Вршачког бр.37. То се односи на објекте 36 и 36а и бр 1 у ул. Кумановској.

Основни урбанистички параметри су:

	постојеће	планирано
- П блока	0,95ха	0,95ха
- индекс заузетости	62,8%	75%
- индекс изграђености	1,00	1,5
- спратност	П - П +2	П - П+1+Т
- намена	– становање, пословање, култура	

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 Доситејевој улици број 2, 4, 12, на Тргу св.Теодора Вршачког бр.37, 38, 40, 41 и у Улици Стевана Немање бр.1.

Режим 2 за објекте, тачка 2.8.8., примењује се на објекте у Доситејевој улици бр.6, 10, у Улици Стевана Немање бр.3 и Кумановској улици бр.7.

**Режим 3/А** за објекте, тачка 2.8.10., примењује се на објекте у Доситејевој улици бр.8, на Тргу св.Теодора Вршачког бр.36, 36а и у **Кумановској улици бр.1, 3, 5.**

За објекат у Улици Стевана Немање бр.3 треба да се уради конзерваторски пројекат реконструкције и рестаурације фасаде према првобитном изгледу.

## **5.ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА:**

### **2.8.2. Мере заштите урбаних структура за просторну културно-историјску-урбанистичку целину**

1. Очување затечене урбане матрице, улица, тргова и паркова;
2. Очување постојеће парцелације, (грађевинске парцеле) код појединачно заштићених објеката. Код осталих објеката у случају препарцелације укрупњавањем парцела задржати карактеристични ритам претходних парцела на фасади објекта;
3. Очување постојећих облика и димензија урбаних блокова;
4. Очување постојеће регулационо-грађевинске линије на подручју просторне културно-историјске-урбанистичке целине. Очување ивичне блоковске изградње на парцели, као наслеђеног типа грађења, надовезивањем на постојеће објекте који се задржавају, на начин којим се унутар блокова формирају унутрашња дворишта, карактеристична за градски центар;
5. Очување вертикалне регулације, односно постојеће линије поткровних венаца и кота слемена кровова. Промена вертикалне регулације могућа је само изузетно ради висинског уједначавања уличног фронта, на објектима за које је то предвиђено посебним мерама заштите за објекте.

6. Очување свих објеката на којима се примењује режим 1 и режим 2 заштите за објекте;
7. Коришћење простора просторне културно-историјске-урбанистичке целине за јавне, пословне, пословно-стамбене и стамбене функције. Од производних делатности дозвољене су само мале традиционалне занатске радионице. Изузетно, комплекс пиваре се може задржати у постојећем габариту.
8. Очување пропорцијских односа;
9. Изградњу објеката инфраструктуре на подручју просторне културно-историјске-урбанистичке целине вршити према условима надлежне установе заштите непокретних културних добара;
10. Партерно опремање и уређење простора вршити у складу са посебним мерама надлежне установе заштите непокретних културних добара;
11. Постављање елемената урбаног мобилијара изводити према посебном пројекту „урбане опреме“, у складу са стилским обележјима амбијента и у сарадњи са надлежном установом заштите непокретних културних добара;
12. Измештање или уклањање помоћних објеката који не одговарају функционалним потребама, односно културно-историјским или естетским вредностима просторне културно-историјске-урбанистичке целине, у складу са решењем надлежне установе заштите непокретних културних добара;
13. Унутрашња дворишта решавати у зависности од намене објеката, као дворишта отвореног типа функционално припојена улици и међусобно повезана, односно затвореног типа у функцији власника објекта. Дворишта отвореног типа партерно решити. Унутар њих порушити неадекватне и трошне помоћне објекте;
14. Предвидети проширење пешачке зоне, уколико други фактори то омогућавају. Унутрашња дворишта прикључити пешачкој зони.
15. Паркирање по могућству решавати ван просторне културно-историјске-урбанистичке целине, централну спратну гаражу планирати ван заштићеног језгра, али непосредно уз заштићено окружење;
16. Приликом изградње нових објеката решити питање паркирања и гаражирања. Приликом решавања подземних етажа, за сваку појединачну локацију обезбедити испитивање подземних вода;
17. Све интервенције (на свим наведеним катастарским парцелама) унутар овога простора ће се вршити на основу претходно прибављених Улова за предузимање мера техничке заштите од стране надлежног завода за заштиту споменика културе;
18. У циљу заштите археолошких налазишта неопходно је за сваку појединачну или блок изградњу, или код изградње подземних инсталација, обезбедити услове надлежне установе заштите. Свака изградња условљена је превентивним заштитним или систематским археолошким истраживањима. Тек након спроведених истраживања може се приступити планираној изградњи.

#### **2.8.10. Мере заштите за објекте, режим 3/А**

- 1) На објектима су могуће све интервенције као на објектима режима 2 као и:
  - (1) Остале интервенције (отварање портала, излога, на уличној фасади и др.) могуће су јединственим третирањем читавог објекта, тако да се на тај начин остваре квалитетни пропорцијски односи и естетска целина објекта, у циљу да се разним интервенцијама на објектима не наруши амбијент заштићеног језгра;
  - (2) Надградња уличног дела објекта могућа је само изузетно, ради висинске регулације уличног фронта, ако то доприноси складнијем изгледу заштићеног језгра и то јединственим третирањем читавог објекта, тако да се на тај начин остваре квалитетни пропорцијски односи и естетска целина објекта.

2) Изузетно, објекти могу бити замењени новим објектима, ако то доприноси бољем квалитету и већим естетским вредностима заштићеног језгра. У случају када се гради нови објекат, треба да се испуне следећи услови:

(1) Нове објекте ускладити са карактером амбијента и вредностима урбаног и архитектонског наслеђа у погледу димензија, диспозиције, пропорција, типа градње и обликовања;

(2) Положај објекта на парцели је ивични, орјентисан према улици. Положај се одређује у односу на постојећу регулациону линију;

(3) Висински габарит новог објекта који се интерполује између два објекта са споменичким својствима одређен је висинским габаритом суседних објеката, висином венца, слемена крова и сл.;

(4) Габарит се по дубини решава слободно у складу са функцијом објекта. У случају да се нови објекат гради уз објекат који је предвиђен за чување, дворишним крилима објекта прекрити забатне и калканске зидове суседних објеката;

(5) Минималне висине етажа треба да износе 3,0 м, у приземљу 4,0-4,5м.;

(6) По угледу на постојеће градитељско наслеђе за нови објекат формирати колски улаз због решавања паркирања и гаражирања, изношења смећа, из противпожарних разлога и сл.;

(7) Приликом изградње новог објекта решити паркирање и гаражирање, као и хортикултурно уређење окружења;

(8) Обликовање новопланираних објеката, као и целокупно архитектонско дело (конструкција, функција), треба да буде печат свога времена. Са објектима који имају споменичка својства у окружењу треба да чине складну целину;

(9) Интерполовани објекти могу бити покривени једносливним или двосливним крововима. Кровни назидак не може бити виши од 1/3 висине спратне етаже, а положај слемена крова треба да буде приближно на половини ширине тракта, нагиб кровних равни не сме бити стрмији од суседних сачуваних објеката. У случају замене низа објеката, нагиб целог низа мора бити приближан преовлађујућим у оквиру просторне културно-историјске целине (33 -45 );

(10) За спољну обраду новог објекта дозвољена је употреба материјала који не одударују од изворних, примењених на постојећим објектима просторне културно-историјске целине ( с тим што није дозвољена употреба беле силикатне опеке, ломљеног камена и видљивих бетонских површина);

(11) Намена нових објеката може бити: јавна, стамбена, пословна и мешовита. Код мешовитих објеката пословање треба да је на нижим етажама, а становање на вишим. Улични део објекта треба да има јавне локале;

(12) Дворишта отвореног типа адекватно партерно уредити, поплочати, озеленити и осветлити.

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



Услови за пројектовање у погледу заштите културних добара | Завод за заштиту споменика у Панчеву, Услови бр.1030/2 од 22.09.2022.године.

**О локацијским условима**

<b>Саставни део локацијских услова</b>	Идејно решење, Бр.техн.док. 22/14-ИДР од августа 2022.године и урађено од стране "Метрум Инг" Вршац	
	Пројектант	Пројектант: "Метрум Инг" Вршац, ул. Војнички трг бр.1/лок.2 Главни пројектант: Милица Ивковић, дипл.инж.арх. бр.лиценце 321 А046 22
	Број техничке документације	Бр.техн.док. 22/14-ИДР од августа 2022.године
	Ситуациони план	- Идејно решење (22-14-IDR-1-Projekat arhitekture-Crtezi.dwg) - Идејно решење (22-14-IDR-1 - Projekat arhitekture.pdf)
<b>Рок важења локацијских услова</b>	ДВЕ ГОДИНЕ	
<b>Поука о правном средству</b>	Против ових локацијских услова може се изјавити приговор у року од 3 дана од дана пријема истог, надлежном Градском већу Града Вршца.	
<b>Локацијске услове доставити</b>	1. Подносиоцу захтева 2. РГЗ СКН Вршац 3. Заводу за заштиту споменика у Панчеву	
Обрадио: дипл.инж.арх. Моника Леган		<b>Руководилац одељења</b> дипл.грађ.инж.Зорица Поповић

