

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

Поступајући по захтеву [REDACTED], путем пуномоћника Драгане Војновић из Београда, ул.Димитрија Туцовића бр.39, 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.12/2022) и Овлашћења начелника Градске управе Вршац број 031-60-1/2022-VI од 01.11.2022. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За реконструкција приземног дела пословног простора, спратности П+Пк, категорија објекта Б, класификациони број 123001, на кат.парц.бр. 9807/2 КО Вршац, у Вршцу, Трг Зелена пијаца бр.15.

Број предмета	ROP-VRS-36038-LOC-1/2022, заводни број: 353-183/2022-IV-03	
Датум подношења захтева	09.11.2022.године	
Датум издавања локацијских услова	24.11.2022.године	
Лице на чије име ће гласити локацијски услови	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	[REDACTED]
	Адреса	[REDACTED]

Подаци о подносиоцу захтева	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице	<input type="checkbox"/> Правно лице
	Име и презиме / назив лица	Драгана Војновић
	Адреса	Београд, ул.Димитрија Туцовића бр.39
Документација приложена уз захтев		
1. Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	Бр.техн.док.1103/2022-П од новембра 2022.године и урађено од стране "Архи-пројекат" Алибунар <ul style="list-style-type: none"> Идејно решење (1 ARHITEKTURA IDR - ŠOŠ..dwx) Идејно решење (1 - IDR - ŠOŠ IŠTVAN...pdf)
2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију	<input checked="" type="checkbox"/>	2.000,00 динара
3. Градска административна такса	<input checked="" type="checkbox"/>	40.000,00 динара
4. Републичка административна такса	<input checked="" type="checkbox"/>	4210,00 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 (GRADSKA - ŠOŠ..pdf) Остала документа предмета (UPR PANČEVO..pdf) Доказ о уплати (MUP..pdf) Доказ о уплати (RAT - ŠOŠ..pdf) Доказ о уплати (CEOP - ŠOŠ..pdf) Геодетски снимак постојећег стања (КОПИЈА ПЛАНА - ŠOŠ..rar)

			<ul style="list-style-type: none"> • Остала документа (LN 9807_2 kpt..pdf) • Пуномоћје (Punomoćje ŠOŠ..pdf) • Идејно решење (0 - IDR - ŠOŠ IŠTVAN...pdf)
Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама			
Адреса локације	Вршац, ул. Трг Зелена пијаца бр.15.		
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	- копија плана бр.952-115-20110/2022 од 28.10.2022.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
	9807/2	КО Вршац	446 м ²
Подаци о постојећим објектима на парцели			
Број објекта који се налазе на парцели/ парцелама	1		
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 приземног дела пословног простора		
Врста радова	Реконструкција		
Намена објекта	пословни објекат		

БРГП (за зграде) / Дужина (за инфраструктуру	410,65 m ²		
Доминантна категирија објеката	Б		
Класификација дела	Категорија објекта или дела објекта	Учешће у укупној површини	Класификациона ознака
	Б	100%	123001
Правила уређења и грађења			
Плански основ	<p>Генерални урбанистички план Вршца („Службени лист општине Вршац“, бр. 16/2015, 17/2015, 10/2019, 14/2019 и 4/2022).</p> <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.124 - централна зона</p>		
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</p> <p>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 објеката који се могу градити</p> <p>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>3.16. Услови за архитектонско обликовање</p> <p>Архитектура објекта треба да је у складу са архитектуром окружења. Блокови где преовлађује традиционална историјска матрица и архитектура треба да се у</p>		

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, транспонованье 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 124

Блок 124 се налази између улица: Ђуре Цвејића, Ђуре Даничића и Милоша Обилића. Овај блок захтева детаљну реконструкцију како би и обликовно и наменски био формиран. Уклањањем објекта испред старог млина уређењем пијачног трга, као и делова блока који припадају блоку 124/1 био би формиран један нов простор са више функција и даље би се задржала намена зелене пијаце. За простор блока 124 и делове блока 124/1 треба расписати конкурс или израдити урбанистички пројекат или идејно решење (у зависности од обима радова) које ће размотрити Комисија за планове Општине Вршац. Намене би остале све оне које су и сада уз додатак садржаја културе, угоститељства и слично.

Основни урбанистички параметри су:

	постојеће	планирано
- П блока	1,98ха	1,98ха
- индекс заузетости	33,8%	60%
- индекс изграђености	0,44	2,1
- спратност	П - П+3	П - П+3+Т
- намена – пословање, комуналнеделатности, култура, угоститељство, становање		

Блок се налази на подручју заштићене околине просторне културно-историјске целине, примењују се мере заштите урбаних структура, тачка 2.8.4.

Режим 1 за објекте, тачка 2.8.6., примењује се на објекат у Улици Милоша Обилића бр.5.

Режим 2 за објекте, тачка 2.8.8., примењује се на објекте на Тргу Зелена пијаца бр.4 и на објекте старог млина у унутрашњости блока.

Режим 3/А за објекте, тачка 2.8.10., примењује се на објекте у Улици Милоша Обилића бр.1а, 3, 9.

Режим 3/Б за објекте, тачка 2.8.12., примењује се на објекте у Улици Милоша Обилића бр.1, 7, у Улици Ђуре Цвејића 3, 5, 7, 9 и на објекат на Тргу Зелена пијаца бр.7.

За објекте и простор око старог млина треба да се уради посебан пројекат реконструкције и ревитализације комплекса млина.

Пројектом реконструкције и уређења целог блока са пијачним тргом и припадајућим објектима из блока 124/1 требало би предвидети уклањање нових објеката који затварају Трг Зелена пијаца са југозападне стране, као и враћање каменог крста чизмашког еснафа на простор трга у циљу враћања вредности тргу кроз његову изворну концепцију.

Уколико практична решења то не дозвољавају, неопходно је извршити радикалније промене постојећег стања како би се дошло до нових вредности овог простора. У том смислу, неопходно је реконструисати и предизајнирати нове објекте чије повезивање са наткривеном пијацом треба да резултира стварањем функционалног простора, новог и квалитетног амбијента.

5.ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА:

2.8.4. Мере заштите урбаних структура за урбану околину просторне културно-историјске-урбанистичке целине

1. Очување наслеђених регулационих и грађевинских линија;
2. Очување постојеће парцелације,(грађевинске парцеле) колико је то могуће. У случају препарцелације укрупњавањем парцела задржати карактеристичан ритам претходних парцела на фасади објекта осим код изградње објеката од општег интереса или објеката колективног становања;
3. Очување ивичне блоковске изградње на парцели, надовезивањем на постојеће објекте који се задржавају;
4. Очување свих објеката на којима се примењује режим 1 и режим 2 заштите за објекте и усаглашавање новопланираних објеката са њима;
5. Очување вертикалне регулације заштићеног окружења у складу са вертикалном регулацијом градског језгра;
6. На потезима где се врши интерполација треба испратити вертикалну регулацију постојећих суседних објеката са споменичким својствима;
7. Задржати следеће намене објеката: пословне, пословно-стамбене и стамбене функције;
8. Све интервенције унутар овога простора ће се вршити на основу претходно прибављених Устова за предузимање мера техничке заштите од стране надлежног завода за заштиту споменика културе;
9. Ако се у току извођења грађевинских и других радова на подручју заштићене околине просторне културно-историјске-урбанистичке целине наиђе на археолошка налазишта, извођач радова је дужан да одмах обустави радове и

	обавести надлежни завод за заштиту споменика културе како би се обавили заштитни археолошки радови.	
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.1273/2 од 18.11.2022.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.217-18905/22-1 од 15.11.2022.године.	
О локацијским условима		
Саставни део локацијских услова	Идејно решење, Бр.техн.док. 1103/2022-П од новембра 2022.године и урађено од стране "Архи-пројекат" Алибунар	
	Пројектант	Пројектант: "Архи-пројекат" Алибунар, ул.Жарка Зрењанина бр.11-13 Главни пројектант: Драгана Војновић, дипл.инж.арх. бр.лиценце300 N233 14
	Број техничке документације	Бр.техн.док. 1103/2022-П од новембра 2022.године
	Ситуациони план	<ul style="list-style-type: none"> Идејно решење (1 ARHITEKTURA IDR - ŠOŠ..dwfx) Идејно решење (1 - IDR - ŠOŠ IŠTVAN...pdf)
Рок важења локацијских услова	ДВЕ ГОДИНЕ	
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. Одељењу за ванредне ситуације у Панчево 3. Заводу за заштиту споменика у Панчеву 	

Обрадио: дипл.инж.арх. Моника Леган

Руководилац одељења

дипл.грађ.инж.Зорица Поповић