

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

Поступајући по захтеву Стамбене заједнице Трг победе бр.5, из Вршца, путем пуномоћника Наташе Кораћ из Вршца, ул.Слободана Пенезића бр.6, 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 инвестиционо одржавање фасаде стамбено-пословног објекта, спратности По+П+1+Пк, категорија објекта Б и В, класификациони број 112212, на кат.парц.бр. 4328 КО Вршац, у Вршцу, Трг победе бр.5.

Број предмета	ROP-VRS-7681-LOCH-2/2022, заводни број: 353-51/2022-IV-03	
Датум подношења захтева	08.04.2022.године	
Датум издавања локацијских услова	04.05.2022.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	Стамбена заједница
	Адреса	Вршац, ул. Трг победе бр.5

Подаци о подносиоцу захтева	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице	<input type="checkbox"/> Правно лице
	Име и презиме / назив лица	Наташа Кораћ
	Адреса	Вршац, ул.Слободана Пенезића бр.6
Документација приложена уз захтев		
1. Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	Бр.техн.док.22-06-ИДР од марта 2022.године и урађено од стране АА"Под кровом" Вршац <ul style="list-style-type: none"> Идејно решење (22-06-IDR-Fasada-rev0.dwg) Идејно решење (22-06-IDR-IZM-FasadaPobeda-PA-1-Spojeno-P.pdf)
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"/>	20.000,00 динара
4. Републичка административна такса	<input checked="" type="checkbox"/>	3240,00 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 (Taksa 1110 ZPob-POT.pdf) Остала документа предмета (Taksa 20000-Potpisano.pdf) Остала документа (Projektni zadatak_fasada-POTPISANO.pdf) Остала документа (Resenje-gradj-inspekc-P.pdf)

		<ul style="list-style-type: none"> • Пуномоћје (Punomocje_fasada-ROTPISANO.pdf) • Идејно решење (22-06-IDR-IZM-FasadaPobeda-GS-0-Spojeno-P.pdf) 	
Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама			
Адреса локације	Вршац, Трг победе бр.5.		
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	- копија плана бр.952-04-115-8264/2022 од 20.04.2022.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
	4328	КО Вршац	345,00 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	Због специфичности објекта и његовог статуса Непокретно културно добро од великог значаја садржај пројектно техничке документације биће одређен Техничким условима који ће бити саставни део Локацијских услова а издати од стране „Завода за заштиту споменика културе у Панчеву“.		
Врста радова	инвестиционо одржавање фасаде стамбено-пословног објекта		

Намена објекта	Стамбено-пословни објекат		
БРГП (за зграде) / Дужина (за инфраструктуру	1380 m ²		
Доминантна категорија објекта	Б и В		
Класификација дела	Категорија објекта или дела објекта	Учешће у укупној површини	Класификациона ознака
	Б В	47% 53%	112212 123002
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.57а - централна зона		
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 објекта 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>		

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, транспонованање 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, докат, 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 57а

Блок 57а

Овај блок се налази између улица: Вука Караџића, Стеријине, Феликса Милекера, Трга победе и Трга Светог Саве. У блоку се налази хотел.

Основни урбанистички параметри су:

	постојеће	планирано
- П блока	0,81ха	0,81ха
- индекс заузетости	57,8%	57,8%
- индекс изграђености	3,12	3,12
- спратност	П+8+Пк	–

- намена – угоститељство, пословање, зелене површине

Блок се налази на подручју заштићене околине просторне културно-историјске целине, примењују се мере заштите урбаних структура, тачка 2.8.4., изузев парцеле број 4328 К.О. Вршац која се налази на подручју просторне културно-историјске целине, где се примењују мере заштите урбаних структура, тачка 2.8.2.

Режим 1 за објекте, тачка 2.8.6., примењује се на објекат на Тргу победе бр.5.

Блок је уобличен постојећом изградњом, а зелену површину треба уобличити како би се просторно и естетски решило недоречено стање у северном делу блока.

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 kota 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.

2.8.5. Објекти на којима се примењује режим заштите 1

Објекти на којима се примењује режим заштите 1 налазе се на катастарским парцелама број: 1111/1, 1111/2, 1112, 1117, 1120, 4010, 4026, 4028, 4034, 4037, 4039-4042, 4044, 4047-4050, 4053, 4055-4057, 4060-4062, 4066, 4067, 4235, 4240, 4245, 4248/5, 4249, 4250-4252, 4253/3, 4254, 4255, 4267, 4269, 4273-4276, 4279, 4287, 4328, 4532, 4543, 4545, 4550, 4584-4586, 5678-5680/2, 5682, 5683 и 5704 К.О. Вршац на подручју просторне културно-историјске-урбанистичке целине и на катастарским парцелама број: 1003, 1013/1, 1068/1 и 8077 К.О. Вршац на подручју заштићене околине просторне културно-историјске целине.

2.8.6. Мере заштите за објекте, режим 1

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:
 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;

	<p>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;</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 за пројектовање у погледу заштите културних добара	Завод за заштиту споменика у Панчеву, Услови бр.465/2 од 29.04.2022.године.
---	---

О локацијским условима

Саставни део локацијских услова	Идејно решење, Бр.техн.док. 22-06-ИДР од марта 2022.године и урађено од стране АА"Под кровом" Вршац.	
	Пројектант	Пројектант: АА"Под кровом" Вршац, ул.Слободана Пенезића бр.6 Главни пројектант: Наташа Кораћ, дипл.инж.арх. бр.лиценце 300 О177/15
	Број техничке документације	Бр.техн.док. 22-06-ИДР од марта 2022.године
	Ситуациони план	- Идејно решење (22-06-IDR-Fasada-rev0.dwg) - Идејно решење (22-06-IDR-IZM-FasadaPobeda-PA-1-Spojeno-P.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 захтева2. РГЗ СКН Вршац3. Заводу за заштиту споменика у Панчеву	
Обрадио: дипл.инж.арх. Моника Леган		Руководилац одељења дипл.грађ.инж.Зорица Поповић