

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

Поступајући по захтеву Града Вршац, Трг победе бр. 1, , поднетом путем пуномоћника Драгана Дамњановића из Младеновца, ул.Краља Александра Обреновића бр.11, 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 Вршац" бр. бр.12/2022) и Овлашћења начелника Градске управе Вршац број 031-60-1/2022-VI од 01.11.2022. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За реконструкцију дворишта Градске куће - партерно уређење дворишта са инфраструктуром, категорија В, класификациони број 124210, на кат.парц.бр. 4269 КО Вршац, у Вршцу, ул.Трг победе бр.1

Број предмета	ROP-VRS-7589-LOC-1/2023, заводни број: 353-52/2023-IV-03	
Датум подношења захтева	20.03.2023.године	
Датум издавања локацијских услова	17.05.2023.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	Град Вршац

	Адреса	Вршац, ул. Трг победе бр.1
Подаци о подносиоцу захтева	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице	<input type="checkbox"/> Правно лице
	Име и презиме / назив лица	Драган Дамњановић
	Адреса	Младеновац, ул. Краља Александра Обреновића бр.11
Документација приложена уз захтев		
1. Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	Бр.техн.док.ИДР-1503/23 од 15.03.2023. године и урађено од стране "Инград" Младеновац. <ul style="list-style-type: none"> Идејно решење (1-IDR-AG-pdf) Идејно решење (IDR ATRIJUM.dwg)
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"/>	Ослобођено је од плаћања таксе на основу чл.15 Одлуке о градским административним таксама ("Службени лист града Вршца" бр.16/2019).
4. Републичка административна такса	<input checked="" type="checkbox"/>	ГРАД ВРШАЦ, ТРГ ПОБЕДЕ 1, ВРШАЦ ослобођен је плаћања Градске Административне и Републичке Административне Таксе, а на основу : - члана 18. ЗАКОНА О РЕПУБЛИЧКИМ АДМИНИСТРАТИВНИМ ТАКСАМА ("Сл. гласник РС", бр. 43/2003, 51/2003 - испр., 61/2005, 101/2005 - др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 - усклађени дин. изн., 55/2012 - усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013 - усклађени дин. изн., 65/2013 - др. закон, 57/2014 - усклађени дин. изн., 45/2015 -

		усклађени дин. изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016 - усклађени дин. изн., 61/2017 - усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018 - испр., 50/2018 - усклађени дин. изн., 95/2018, 38/2019 - усклађени дин. изн., 86/2019, 90/2019 - испр., 98/2020 - усклађени дин. изн., 144/2020 и 62/2021- усклађени дин. изн.)		
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"/>	Дипл.инж.геод. Милош Богавац ПР, Геодетски биро "Геостадија" из Вршца	
2. Остало		<input checked="" type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> • Доказ о уплати (2000+.pdf) • Остала документа предмета (0-IDR-GS-ATRIJUM ispravka.pdf) • Идејно решење (1-IDR-AG-pdf) • Идејно решење (0-IDR-GS.pdf) • Идејно решење (IDR ATRIJUM.dwg) 	
Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама				
Адреса локације	Вршац, ул. Трг победе бр.1.			
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	- копија плана бр.952-04-115-5343/2023 од 22.03.2023.године издате од стране РГЗ Служба за КН Вршац. - копија катастарског плана водова бр.956-303-6712/2023 од 21.03.2023.године издате од стране РГЗ Служба за катастар водова Панчево.			
Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела	Број КП	Катастарска општина	Површина	
	4269	КО Вршац	2831,00 м ²	
Подаци о постојећим објектима на парцели				
Број објекта који се	2;			

налазе на парцели/ парцелама			
Постојећи објекти се	<input type="checkbox"/> задржавају <input type="checkbox"/> уклањају <input checked="" type="checkbox"/> део се задржава, део се уклања		
БРГП која се задржава			
Подаци о планираном објекту / објектима / радовима			
Опис идејног решења	реконструкцију дворишта Градске куће - партерно уређење дворишта са инфраструктуром		
Врста радова	Нова градња		
Намена објекта	двориште Градске куће		
НЕТО површина	648,25 m ²		
Доминантна категорија објекта	В		
Класификација дела	Категорија објекта или дела објекта	Учешће у укупној површини	Класификациона ознака
	В	100%	124210
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 59		

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

2.2. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Планом су одређене површине јавне намене и претежна намена земљишта.

2.2.1. Површине јавне намене

Површине јавне намене су: саобраћајнице са тротоарима, паркинзи, тргови, паркови, пешачке улице, парцеле за државне школе, обданишта, управу, администрацију, милицију, културу и означене су бројевима од 1 до 65 с тиме што су постојеће означене на један начин а оне које се мењају или наново формирају на други начин.

2.2.2. Претежна намена земљишта

Планом је одређена претежна намена земљишта, најчешће у складу са постојећом наменом. За површине које ће претпети урбану обнову, у оквиру обухвата измена и допуна Плана, одређена је нова намена земљишта.

2.3. Правила услови и ограничења уређења у блоковима

Блокови су омеђени регулационим линијом односно границама парцела када се ради о деловима блокова.

Унутар регулационих линија могућа је изградња објекта и уређења терена према правилима грађења за појединачне блокове а изван регулационих линија се не могу градити објекти осим оних за које се то дефинише посебним условима. Ова изградња се односи на надстрешнице јавног превоза, споменике, бивете, украсне надстрешнице, подзиде, дечја игралишта, јавне амфитеатре у оквиру парковског уређења, јавне тоалете, мање угоститељске објекте, фонтане, рекламне паное и слично.

2.5. Општи урбанистички услови за улице и јавне површине, јавне објекте и просторе

2.5.1. Саобраћајне површине

Улице треба да буде асфалтиране са прописним ивичњацима и тротоарима. Свугде где то дозвољава регулација улице предвидети траке за бициклисте видно обележене. Тротоари треба да су асфалтирани или поплочани бетонским или каменим плочама. Све улице треба да су прописно осветљене са потребном семафоризацијом и обележавањем (хоризонтално и вертикално). Пешачке прелазе прилагодити хендикепираним особама.

Паркинзи треба по правилу да су озелењени.

На тротоарима је могуће постављати настрешнице за станице јавног превоза.

2.5.2. Јавне површине

Тргови, проширења, пешачке улице, јавни простори унутар блокова, пасажи, мостови и слично треба да су обрађени репрезентативно и у складу са архитектуром Вршца. У оквиру ових простора могуће је постављати клупе, жардињере, скулптуре, фонтане, јавне тоалете, информативне стубове за лепљење плаката, билборде, бивете (за музику или мање угоститељске објекте) украсно зеленило и слично. За сваку јавну површину, пре постављања, било каквих објеката или зеленила потребно је претходно урадити идејни пројекат предметног простора како би се јасно сагледао концепт и будући изглед. Јавне површине а нарочито приступе у јавне објекте пројектовати тако да буду прилагођени и хендикепираним особама.

Одобрени идејни пројекат је услов за добијање пријаве радова. Пре добијања одобрења за изградњу, на идејни пројекат даје мишљење комисија за планове.

2.9.4. Услови на несметано кретање инвалидних лица

У току израде техничке документације и спровођења овог плана применити одредбе Правилника о техничким стандардима приступачности („Сл.гласник РС“ бр.19/12).

Урбанистички услови и услови заштите непокретних културних добара за појединачне блокове - Блок 59

Овај блок се налази између улица Феликса Милекера, Трга Победи, Трга св.Теодора Вршачког и Доситејеве улице. У оквиру овог блока се налази мањи трг који треба преобликовати. Нова изградња није планирана у оквиру овог блока. Унутрашњост комплекса општинских зграда треба уредити. Простор испред свечаног улаза у општину се предвиђа за пешачку зону.

Основни урбанистички параметри су:

- П блока	0,49ха	0,49ха
- индекс заузетости	43,3%	43,3%
- индекс изграђености	1,08	1,08
- спратност	П+2+Пк	П+2+Пк
- намена – управа и администрација, пешачке површине.		

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 на Тргу победе бр.1.

2.8. Услови за заштиту непокретних културних добара и урбаних структура и амбијенталних целина

Услови за заштиту урбаних структура за подручје просторне културно-историјске-урбанистичке целине, услови за заштиту урбаних структура за подручје заштићене околине просторне културно-историјске-урбанистичке целине, услови за заштиту објеката према режимима заштите 1, 2, 3/А, 3/Б и услови за остале објекте.

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.

2.8.6. Мере заштите за објекте, режим 1

- 1) Очување оргиналног 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 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 добара од изузетног и великог значаја;

(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;

5) Слободностојећи објекти се не могу дограђивати, а на парцелама на којима се они налазе се не дозвољава изградња нових објеката;

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;

7) Могућа је промена намене, с тим да нове функције морају бити примерене архитектури, постојећем функционалном и конструктивном склопу објекта;

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;

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	Електродистрибуција Србије доо Београд, Огранак Електродистрибуција Панчево, бр.8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-160034-23 и Уговор бр.8Ц.1.1.0.-Д.07.15.- 160034-УГП од 19.04.2023. године.
Услови у погледу пројектовања и	ЈКП "Други октобар" Вршац , ЕЈ "Гасовод", бр. 06-8-

прикључења на гасну мрежу	10/2023-2, заводни бр.:9/2023 од 27.03.2023.године.	
Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода	ЈКП "Други октобар" Вршац, ЕЈ "Водовод" заводни број: 10-/2022 и бр.10/15 од 06.04.2023.године.	
Услови у погледу пројектовања мера заштите од пожара и експлозија	МУП Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву, Обавештење бр. 09.22.1 број 217-4355/23 од 12.05.2023. године.	
Услови за пројектовање у погледу заштите културних добара	Завод за заштиту споменика у Панчеву, Услови бр.356/2 од 07.04.2023.године.	
О локацијским условима		
Саставни део локацијских услова	Идејно решење, Бр.техн.док. ИДР-1503/23 од 15.03.2023. године и урађено од стране "Инград" Младеновац.	
	Пројектант	Пројектант: "Инград" Младеновац, ул.Краља Александра Обреновића бр.111; Главни пројектант: Невена Живић, дипл.инж.арх., бр.лиценце 300 А00242 19
	Број техничке документације	Бр.техн.док. ИДР-1503/23 од 15.03.2023
	Ситуациони план	<ul style="list-style-type: none"> • Идејно решење (1-IDR-AG-pdf) • Идејно решење (IDR ATRIJUM.dwg)
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. РГЗ СКН Вршац 3. РГЗ Одељењу за катастар водова Панчево 4. ЕД Панчеву 5. Заводу за заштиту споменика у Панчеву 6. ЈКП Други октобар Вршац 	

7. МУП, Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву

Обрадио: дипл.инж.арх. Моника Леган

Руководилац одељења
дипл.грађ.инж.Зорица Поповић