


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

Поступајући по захтеву Ј [REDACTED], поднетом путем пуномоћника Магдалене Ивков из Вршца, ул.Иве Милутиновића бр.28/7, 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. 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, доградњу и промену намене вешернице у стамбену јединицу, у стамбено-пословној згради, спратности По+П+3+Пс, категорија Б, класификациони број 11221, на кат.парц.бр. 4265/4 КО Вршац, у Вршцу, ул. Дворска бр.14

<b>Број предмета</b>	ROP-VRS-20749-LOC-1/2024, заводни број: 353-121/2024-IV-03	
<b>Датум подношења захтева</b>	02.07.2024.године	
<b>Датум издавања локацијских услова</b>	16.07.2024.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	
<b>Подаци о подносиоцу захтева</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Магдалена Ивков
	Адреса	Вршац, ул. Иве Милутиновића бр.28/7
<b>Документација приложена уз захтев</b>		
1. Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	Бр.техн.док. ИДР 196/24 од јуна 2024. године и урађено од стране "Расинг"ДОО Вршац.  • Идејно решење (1 - IDR - ARHITEKTURA.dwg) • Идејно решење (1 - ИДР - АРХИТЕКТУРА_ЈАНКО И ГОРДАНА ЋОРДА.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"/>	3.000,00 динара
4. Републичка административна такса	<input checked="" type="checkbox"/>	3.730,00 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"/>	инж.геод. Александар Петков, Геодетски биро "Геоас инжењеринг" из Алибунара
2. Остало	<input checked="" type="checkbox"/>	• Доказ о уплати (JANKO ĆORDA RAT LOKACIJSKI USLOVI.pdf)

		<ul style="list-style-type: none"> <li>Доказ о уплати (JANKO ĆORDA GAT LOKACIJSKI USLOVI.pdf)</li> <li>Доказ о уплати (JANKO ĆORDA NAKNADA CEOP LOKACIJSKI USLOVI.pdf)</li> <li>Остала документа (УГОВОР - СТАН_ЋОРДА.pdf)</li> <li>Пуномоћје (Пуномоћје инвеститори.pdf)</li> <li>Пуномоћје (Пуномоћје - Расинг.pdf)</li> <li>Идејно решење (0 - ИДР - ГЛАВНА СВЕСКА_JАНКО И ГОРДАНА ЋОРДА.pdf)</li> </ul>
--	--	---

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

<b>Адреса локације</b>	Вршац, ул. Дворска бр.14		
<b>Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности</b>	- копија плана бр.952-04-115-769/2024 од 11.01.2024.године издате од стране РГЗ Служба за КН Вршац. - копија катастарског плана водова бр.... од .....године издате од стране РГЗ Служба за катастар водова Панчево.		
<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>
	4265/4	КО Вршац	173,00 м <sup>2</sup>

**Подаци о постојећим објектима на парцели**

<b>Број објеката који се налазе на парцели/ парцелама</b>	1
<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>	реконструкција, доградња и промена намене вешернице у стамбену јединицу		
<b>Врста радова</b>	Нова градња		
<b>Намена објекта</b>	становање		
<b>НЕТО површина</b>	56,80 м <sup>2</sup>		
<b>Доминантна категорија објеката</b>	А		
<b>Класификација дела</b>	Категорија објекта или дела објекта	Учешће у укупној површини	Класификациона ознака
	Б	100%	112221
<b>Правила уређења и грађења</b>			
<b>Плански основ</b>	Измене и допуне Плана детаљне регулације централне зоне Вршца (“Службени лист општине Вршац”, бр.6/2009 и бр.1/2015). <u>Блок 60</u>		
<b>Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа</b>	<p align="center"><b>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:</b></p> <p><b>3.1. Врста и намена објекта</b></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><b>3.2. Врста и намена објеката који се могу градити</b></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>		

### **3.5. Положај објекта у односу на грађевинске парцеле**

Објекти треба да буду на делу парцеле према улици и грађевинска и регулациона линија треба да се поклапају. Изузеци код већ постојеће колективне изградње али свака нова изградња било колективна било индивидуална треба да поштује ово правило.

Ако величина парцеле дозвољава изградњу и другог објекта на истој парцели он може да буде изграђен поштујући правила изградње из овог плана. Није дозвољено да у зони заштите, због изградње дворишног објекта, улични објекат буде трајно уклоњен. Улични објекат може да буде привремено уклоњен под условом да се врши тотална реконструкција или изградња новог а то зависи од издатих услова Завода за заштиту споменика културе.

### **3.6. Највећи дозвољени индекс изграђености**

Постојећи највећи индекс изграђености у оквиру блока је 1,93 у блоку 57 а дозвољени планирани је 2,1 и тај индекс не би требао да буде прекорачен у оквиру било којег блока. Највећи индекс изграђености на парцели није индикативан јер су у блоку 57 парцеле само испод објеката. У случају реконструкције таванског простора, без промене габарита и волумена, могуће је прекорачити дозвољени индекс изграђености, и није потребно испунити услове за паркирање, под условом да је нови користан простор повезан са постојећим.

### **3.7. Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле**

Индекс заузетости парцеле је тренутно од 10% до 100% и варира од блока до блока.

Просечна заузетост сведена на блокове не рачунајући парк и тргове је од 34,1% до 70,8%. С обзиром да постоје у центру града парцеле које су традиционално изграђене и до 85% овим Планом би то било омогућено под условом да су испуњени остали услови из Правила грађења. Локације изграђености, код становања средњих густина од 85% су, по правилу, за мање парцеле до 4ара а на већим парцелама је изграђеност мања и креће се до 60%.

У случају реконструкције постојећих објеката могуће је увећање индекса заузетости и индекса изграђености од дозвољеног за тај блок, на појединачној парцели, до мере која не прелази више од 20% и с тим да не прелази 85% изграђености парцеле и индекс изграђености већи од 2,1, осим код постојећих објеката где се задржава постојећи индекс изграђености. За случај реконструкције или у случају рушења старог и изградње новог објекта на истом месту може да буде изграђен исти објекат, или са доградњом а ради уклапања у висинску регулацију суседних објеката. Могући су већи индекси и по правилу се односи на мале парцеле на угловима улица.

### **3.8. Најмања и највећа дозвољена висина и спратност објеката и ограда**

Ради очувања карактера централне зоне изузетно од већ постојећих објеката максимална дозвољена висина објекта до задње корисне етаже је 19 метара а најмања 3,5м. Најмања спратност је приземље а највећа П+4+Пк или П+5 без поткровља. Свуда где се дозвољава изградња тавана, наиздак, односно венац/атика, може бити максималне висине до 1,0м, а обавезни су лежећи прозори у равни крова. Дозвољена је изградња подземних етажа у оквиру габарита објекта. За сваки блок је прописана максимална и минимална спратност и мора се поштовати да би се сачувала карактеристична градска морфологија. Објекти који су под заштитом су изузети од ових правила како у погледу минималних тако и у погледу максималних вредности. Ограде, ако се граде, могу да буду величине од 1,4-3,0м с тим да по правилу буду од 2-2,5м. Ограде могу бити пуне или провидне.

### **3.9. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката**

Карактеристика урбане структуре у централној зони Вршца је изградња објеката који формирају непрекинути улични низ и спојени су међусобно. Објекти на парцели додирују обе бочне линије грађевинске парцеле. Карактеристика мањих, густо изграђених блокова је да су објекти полуатријумски и атријумски и да додирују три односно четири линије грађевинске парцеле. За овакве случајеве треба водити рачуна да висина објекта не угрози суседни и да не прелази планирану висину суседног објекта.

Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница и објеката који се граде у прекинутом низу, износи најмање половину висине вишег објекта. Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекат на наспрамним бочним фасадама не садржи отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама).

Ова удаљеност не може бити мања од 4,0м ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење.

Поред услова из става 1. овог Плана вишеспратни слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

### **3.10. Услови за изградњу других објеката на истој парцели**

На предвиђеним парцелама могу се изградити помоћни објекти или други објекти за становање или пословање под следећим условима:

- укупна квадратура и покривеност парцела не могу бити већи од прописане за ту зону. Неопходно је поштовати сва остала правила уређења и изградње дефинисана овим Планом.
- не сме да пређе висину слемена уличног објеката у односу на постојеће стање необавезно од планираног. Мора да има колски приступ преко постојеће парцеле (право пролаза) најмање ширине од 2,5м.

треба обезбедити одговарајући број паркинг места на парцели или на јавним паркинзима.

### **3.11. Услови и начин приступа парцели**

Све грађевинске парцеле морају да имају приступ на јавни пут.

Ако је постојећа кућа, која има ајнфор, имовински подељена не дозвољава се деоба ајнфора до дубине од 5м како би архитектонски остао јединствен. Не дозвољава се мењање намене ајнфора у комерцијалне или било које делатности.

### **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, 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 60**

Блок је оивичен Улицом Јаше Томића, Тргом Светог Саве, Тргом победе и Улицом Дворском. Овај блок има хетерогену структуру и потребно је извршити неколико интервенција ради његовог бољег функционисања. Овим Изменама и допунама Плана формира се јавна површина унутар блока, ради приступа објектима библиотеке, музичке школе, новим пословним и услужним садржајима, културном центру и старом улазу у позориште, што је основ за решавање имовинско правних односа. Ради уређења централног дела блока, како би се остварио већи број паркирања за станаре и ради уређења простора између позоришне баште и библиотека, такође, треба урадити урбанистички пројекат.

Основни урбанистички параметри су:

	постојеће	планирано
- П блока	3,78ха	3,78ха
- индекс заузетости	40,5%	50%
- индекс изграђености	0,85	2,1
- спратност	П+1 - П+4	П+1+Т - П+4+Т

- намена – становање, пословање, угоститељство, култура, управа.

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 Светог Саве бр.1, 2, 3, 4, 5, 6 ( објекат на уличном фронту и стара зграда позоришта која је у дворишту), на Тргу победе бр.4 и у Дворској улици бр.2, 20, и 22.

Режим 2 за објекте, тачка 2.8.8., примењује се на објекте на Тргу Светог Саве бр.1 (дворишни објекат), бр.6 (дворишни објекат прислоњен на стару зграду позоришта), на Тргу победе бр.3 (улични и дворишни објекат), у Дворској улици бр.4 и у Улици Јаше Томића бр.2 (угаони објекат).

Режим 3/А за објекте, тачка 2.8.10., примењује се на објекте на Тргу Светог Саве бр.2 (дворишни објекат), 3 (дворишни објекат) и у Улици Јаше Томића бр.2, 4, 6, 8.

Режим 3/Б за објекте, тачка 2.8.12., примењује се на објекат у Улици Јаше Томића бр.6а.

Приземни објекат у Дворској 14а треба уклонити или предизајнирати.

За цео блок треба да се уради детаљни план заштите и ревитализације како би се будућим интервенцијама сачувале споменичке вредности објеката и искористили велики потенцијали унутрашњих дворишта која имају посебну амбијенталну вредност.

За објекте у Дворској улици бр.2, на Тргу победе бр.4 и на Тргу Светог Саве бр.6 (стара зграда позоришта) треба да се уради конзерваторски пројекат реконструкције и рестаурације фасаде према првобитном изгледу.

Све слободне просторе у овом блоку треба адекватно партерно уредити, пополочати, озеленити и осветлети.

Све слободне просторе у овом блоку треба адекватно партерно уредити, пополочати, озеленити и осветлети.

## **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.

**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.-313494-24 и Уговор бр. 8Ц.1.1.0.-Д.07.15.- 313494-24-УГП од 12.07.2024. године.

<b>Услови у погледу пројектовања и прикључења на гасну мрежу</b>	ЈКП "Други октобар" Вршац , ЕЈ "Гасовод", бр. 06-8-62/2023-2 од 04.11.2023	
<b>Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода</b>	ЈКП "Други октобар" Вршац, ЕЈ "Водовод" заводни број: 05-14-14/2023-2 од 14.11.2023.године.	
<b>Услови у погледу пројектовања и прикључења на телекомуникациону мрежу</b>	Телеком Србија АД. Београд , Таковска бр.2, дел.бр. Д209/457045/2-2023 од 07.12.2023.	
<b>Услови за пројектовање у погледу заштите културних добара</b>	Завод за заштиту споменика у Панчеву, Услови бр.177/2 од 06.03.2024.године.	
<b>Информација о мерама заштите животне средине</b>	Одељење за комуналне и стамбене послове и послове заштите животне средине Града Вршца бр.205/2024-IV-04 од 16.07.2024.године	
<b>О локацијским условима</b>		
<b>Саставни део локацијских услова</b>	Идејно решење, Бр.техн.док. ИДР 196/24 од јуна 2024. године и урађено од стране "Расинг"ДОО Вршац.	
	Пројектант	Пројектант: "Расинг"ДОО Вршац., ул.Ђуре Јакшића бр.7/2 Главни пројектант: Магдалена Миљков, маст.инж.арх., бр.лиценце 321 А051 22
	Број техничке документације	Бр.техн.док. ИДР 196/24 од јуна 2024.
	Ситуациони план	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Идејно решење (1 - IDR - ARHITEKTURA.dwg)</li> <li>• Идејно решење (1 - ИДР - АРХИТЕКТУРА_ЈАНКО И ГОРДАНА ЋОРДА.pdf)</li> </ul>
<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>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Подносиоцу захтева</li><li>2. ЕД Панчеву</li><li>3. Заводу за заштиту споменика у Панчеву</li><li>4. ЈКП Други октобар Вршац</li><li>5. Телеком Србија АД, Београд, ПЈ Панчево</li><li>6. Одељењу за комуналне и стамбене послове и послове заштите животне средине Града Вршца</li></ol>	
Обрадио: дипл.инж.арх. Моника Леган	<b>Руководилац одељења</b> дипл.грађ.инж.Зорица Поповић	