



# СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА ВРШЦА

ГОДИНА V

ВРШАЦ, 03. ЈАНУАР 2020. ГОДИНЕ

БРОЈ 1/2020

1.

На основу чланова 23 и 35 став 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/2009, 81/2009, 81/2009-исправка, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13 одлука УС и 50/13-одлука УС, 98/13, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019), члана 20 тачка 2 и члана 32 тачка 5 Закона о локалној самоуправи ("Службени гласник РС", број 129/07, 83/2014-др. Закон и 101/2016- др. Закон и 47/2018), чл. 36 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. Гласник РС“, бр. 32/2019), и чл. 40 ст. 1 тачка 5 Статута Града Вршца („Службени лист Града Вршца“, бр. 1/2019), Скупштина Града Вршца, уз претходно прибављено мишљење Комисије за планове Града Вршца бр. 350-86/2019-IV-03 од 21.10.2019. године, на седници одржаној дана 25.10.2019. године, донела је Одлуку о усвајању

## ИЗМЕНЕ ГЕНЕРАЛНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА ВРШЦА ЗА ПРОСТОР ТРГА ЗЕЛЕНА ПИЈАЦА

### УВОД

На основу Одлуке Скупштине Града Вршца о изради Измене Генералног урбанистичког плана Вршца за простор Трга Зелена пијаца ("Службени лист Града Вршца", бр. 12/2019), приступа се изради Плана.

У складу са одредбама Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број

32/2019), израђен је овај план.

Обухват Измене плана су катастарске парцеле 9807/1 КО Вршац, површине 10680м<sup>2</sup>- Трг Зелена пијаца и парцела 9807/02 КО Вршац, површине 446м<sup>2</sup>, у блоку 124.

### А – ОПШТИ ДЕО

#### 1.1 . ПОВОД И ЦИЉ ЗА ИЗРАДУ ИЗМЕНЕ ПЛАНА

У складу са Одлуком о изради Измене Плана (Сл.лист града Вршца бр.12/2019), члан 3 Одлуке, циљ израде Измене Плана је промена намене површина тако што ће се формирати нова грађевинска парцела / парцеле на којима би се примењивала правила грађења из Измена и допуна Плана детаљне регулације централне зоне Вршца („Службени лист општине Вршац“, бр 4/2004, 6/2009 и 1/2015)- блок 124, у којем се налази простор обухваћен изменом плана.

#### 1.2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ:

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број, 72/09, 81/09-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/12, 42/13- одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018)
- Одлука Скупштине Града Вршца о изради Измене Генералног урбанистичког плана Вршца за простор Трга Зелена пијаца ("Службени лист Града Вршца", бр. 12/2019).

Плански основ:

- Просторни план општине Вршац ("Службени лист општине Вршац", бр. 16/2015 и 1/2016)
- Генерални Урбанистички план Вршца "Службени лист општине Вршац", бр. 16/2015, 17/2015, 11/2019 )

### 1.3. ОБУХВАТ ПЛАНА

Израдом плана обухваћен је простор који је дефинисан Одлуком о изради Измене Генералног урбанистичког плана.

Измене и допуне плана обухватају простор који је у оквиру граница обухвата основног плана.

Граница измене плана је са северозападне стране дефинисана координатама граничних тачака број Г5 и Г6, северо-западном границом постојећих катастарских парцела број 1065/1, 9807/1 и 9808 као и координатама граничне тачке број Г1. Са источне стране је дефинисана источном границом постојећих катастарских парцела број 9807/1 и 9808 као и координатама граничних тачака број Г1, Г2, Г3 и Г4 док је са југозападне стране дефинисана југозападном границом постојећих катастарских парцела број 9807/1 и 9773 као и координатама граничних тачака број Г4 и Г5 (улица Милоша Обреновића) све у катастарској општини Вршац.

Укупна површина обухвата Измене плана износи 1ха 14а 72м<sup>2</sup>.

Попис катастарских парцела у оквиру границе измене и допуне Плана

У оквиру границе измене и допуне Плана налазе се следеће катастарске парцеле: 9807/2 као и делови катастарских парцела бр.: 9807/1, 9773 и 9808 КО Вршац.

Границе измена и допуна планског документа су приказани на графичким прилозима.

Постојећи Генерални урбанистички план Вршца ("Службени лист општине Вршац", бр. 16/2015, 17/2015, 11/2019) остаје на снази за подручје које је остало ван подручја који је обухваћен овом Изменом плана. Ова Измена Генералног урбанистичког плана Вршца постаје саставни део Основног плана и спроводљив

након усвајања од стране Скупштине Града Вршца а заједно са основним Планом постаје плански основ за будућу изградњу и уређење на обухваћеном простору.

## II - ИЗМЕНЕ КОЈЕ СЕ ОДНОСЕ НА ОСНОВНИ ПЛАН

### 2.1. УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ

У оквиру предметног блока 124, зона која је припадала осталим комуналним садржајима, овом Изменом плана сада припада Зони центра, односно Примарном насељском центру са свим правилима градње које су заступљене у важећем Генералном урбанистичком плану.

Како је у наведеном ГУП-у дефинисано: „ПРИМАРНИ НАСЕЉСКИ ЦЕНТАР (становање, објекти од општег значаја, зеленило, јавне површине)

Старо градско језгро Вршца са заштићеном околином је у историјском и амбијенталном смислу највреднији простор насеља у коме при изградњи нових објеката треба поштовати услове и смернице које прописује Завод за заштиту споменика културе. У склопу примарног градског центра се издваја подзона старог градског језгра, као амбијентална целина, односно уникатна и потпуно уређена урбана матрица малих и средњих компактних блокова. Очекиване градитељске интервенције већег обима су у компактним блоковима на локацијама постојећих комплекса који би потенцијално могли да подлежу промени намене. (Вршачка пивара и сл.), с обзиром на неопходну значајнију ремоделацију и уређење у случају промене намене комплекса и објеката. Остале планске интервенције би се свеле на замену постојећих објеката стамбено-пословним објектима типа вишепородичног становања или становања са пословним делатностима у приземљу објеката. Дозвољене намене објеката су све осим производних и економских објеката, с тим што је препоручљиво приземље (или део приземља) стамбених објеката наменити за јавни, комерцијални или услужни садржај.

У склопу примарног центра лоцирано

је много репрезентативних јавних објеката, као и слободностојећих објеката са знатном спратношћу, окружених јавним површинама (тргови, скверови, паркови), чинећи историјско-културни, услужни и административно-пословни центар града. Доминирају наглашене вертикале објеката Хотела „Србија“, објеката вишепородичног становања у комбинацији са објектима старе и новије градње.

У овој подцелини већина блокова је мешовите, приватно-јавне намене са значајним неактивним површинама у унутрашњости блокова. Локацијске карактеристике потенцирају обавезујућу урбо-планерску реакцију на стање неизграђених, и девастираних унутар-блоковских простора у центру града планирањем примерених садржаја јавног и комерцијалног карактера, у комбинацији са породичним и вишепородичним становањем. Планском разрадом ће се за конкретан блок/локацију дефинисати унутар-блоковска раздвајања површина јавне намене од осталог грађевинског земљишта, као и преовлађујућа намена простора (становање - пословање - јавне функције).

**СТАНОВАЊЕ** је најзаступљенија претежна намена унутар Целине 1.

Породично становање карактеришу блокови формалног (уређеног) и неформалног (неуређеног) породичног становања. Планом генералне и планом детаљне регулације блокови породичног становања који су неформалног карактера треба да се одреде за преуређење, те да се тим плановима дефинише тип породичног становања, регулација јавних површина и правила уређења и грађења.

У овој подцелини су заступљени блокови са ивично постављеним индивидуалним стамбеним и стамбено-пословним структурама, док су у унутрашњости блокова реализовани садржаји изразито урбаног и јавног интензитета (школе и дечије установе, пословне зграде и сл). Такође, део унутар-блоковског простора представљају још увек неактивне површине: окућнице, баште и сл.

Ову подцелину карактерише постојеће и планирано вишепородично становање. Постојеће становање је евидентирано у неколико блокова отвореног типа.

У овој подцелини су заступљени блокови у којима су ивично и слободно постављени вишепородични стамбени објекти док су у унутрашњости блокова реализовани садржаји изразито урбаног и јавног значаја (слободне зелене површине, паркинг површине и сл.).“

У зону обухвата уводи се интегрисана саобраћајница која омогућава приступ објектима који имају излаз на Трг.

Са источне стране предметног простора постоји саобраћајница- улица која повезује улице Вардарску и Булевар Милоша Обилића и омогућава ободним објектима саобраћајни приступ.

У односу на основни План дошло је и до промене у укупном Билансу површина:

Ред. бр.	Површине у обухвату плана	Површина	
		ha	%
<b>1.</b>	<b>ЦЕНТРАЛНЕ АКТИВНОСТИ</b>	<b>82,22</b>	<b>4,46</b>
	Примарни центар	40,92	
	Секундарни центри	5,13	
	Специјализовани центри	36,68	
<b>2.</b>	<b>ОБЈЕКТИ ОД ОПШТЕГ ЗНАЧАЈА</b>	<b>19,12</b>	<b>1,03</b>
	Комплекс школе и дечије установе	12,20	
	Комплекс здравствене установе	3,11	
	Комплекс социјалне установе	0,73	
	Комплекс верског објекта	3,08	
<b>2.</b>	<b>СТАНОВАЊЕ</b>	<b>753,18</b>	<b>40,63</b>
	Вишепородично становање	29,15	
	Породично становање	724,03	
<b>3.</b>	<b>РАД</b>	<b>416,05</b>	<b>22,44</b>
	Радна зона	341,58	
	Радна зона-интермодални терминал и логистички центар	74,47	
<b>4.</b>	<b>ЗЕЛЕНИЛО И РЕКРЕАЦИЈА</b>	<b>202,88</b>	<b>10,94</b>
	Туристичко-спортско-рекреативне површине	147,84	
	Парк и сквер	14,81	
	Заштитно зеленило	40,23	
<b>4.</b>	<b>КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ</b>	<b>127,31</b>	<b>5,82</b>
	Резервоар за воду	1,11	
	Уређај за пречишћавање отпадних вода	52,47	
	Комплекс трафостанице	0,67	
	Комплекс ГМРС	0,50	
	Остале комуналне површине	2,27	
	Центар за интегрално управљање отпадом- погон за рециклажу	5,51	
	Центар за интегрално управљање отпадом- простор за рекултивацију	21,53	
	Комплекс комуналног предузећа	1,33	
	Гробље	22,52	
<b>5.</b>	<b>ВОДЕНЕ ПОВРШИНЕ И ВОДНИ ОБЈЕКТИ</b>	<b>19,60</b>	<b>1,06</b>
	Каналско земљиште	11,20	
	Поток Месић	8,40	
<b>6.</b>	<b>САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ</b>	<b>252,34</b>	<b>13,62</b>
	Улични коридори	211,45	
	Железничко подручје	34,72	
	Саобраћајни терминали	6,06	
<b>УКУПНО</b>		<b>1853,70</b>	<b>100</b>

## 2.1. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Ова планска документација треба да послужи као основа за израду техничке документације за изградњу и уређење простора у циљу бољег коришћења подручја.

Ступањем на снагу овог Плана, сви планови урађени за ово подручје, у потпуности престају да важе и више се неће примењивати. Остали елементи значајни за спровођење плана Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС", бр. 22/15) важи за целине и зоне у којима нису дефинисана правила парцелације, регулације и изградње.

Прелазне и завршне одредбе

У складу са Правиликом о начину увида у донети урбанистички план, оверавања, потписивања, достављања, архивирања, умножавања и уступања урбанистичког плана уз накнаду („Сл. гласник РС“, бр.75/2003 и 64/2015). План се ради потписивања, оверавања и архивирања израђује у 3 (три) примерка у аналогном облику и 6 (шест) примерака у дигиталном облику.

Овлашћено лице и одговорни урбаниста ЈП "Урбанизам" као и овлашћено лице Скупштине града Вршца, пре оверавања, потписују све примерке Плана израђеног у аналогном облику.

Оверу потписаног Плана врши овлашћено лице и одговорни урбаниста ЈП "Урбанизам", као и овлашћено лице Скупштине града Вршца.

Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику као и један примерак Плана у дигиталном облику достављају се органу надлежном за његово доношење - Скупштини града Вршца, ради архивирања и евидентирања у локалном информационом систему планских докумената и стања у простору и архивирања.

Два примерка донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику као и два примерка Плана у дигиталном облику достављају се органу надлежном за његово спровођење.

Један примерак Плана у дигиталном

облику доставља се министарству надлежном за послове просторног планирања и урбанизма ради евидентирања у Централном регистру планских докумената.

Један примерак Плана у дигиталном облику доставља се Покрајинском секретаријату за урбанизам, градитељство и заштиту животне средине.

Један примерак Плана у дигиталном облику доставља се органу надлежном за послове државног премера и катастра.

Сходно ставу 3 члана 2 Правилника, ЈП " Урбанизам" ће, поред горе предвиђеног броја примерака, израдити План у још 2 (два) примерка у аналогном и дигиталном облику, ради потписивања, оверавања и чувања у својој архиви и архиви одговорног урбанисте.

За све захтеве за издавање локацијске или грађевинске дозволе који су поднети до тренутка ступања на снагу овог плана, примењује се плански документ који је био на снази у тренутку подношења захтева, а све у складу са позитивним законским прописима.

Након усвајања од стране Скупштине града Вршца, План се објављује у Службеном листу града Вршца.

Овај План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у Службеном листу града Вршца.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
Аутономна Покрајина Војводина  
ГРАД ВРШАЦ  
СКУПШТИНА ГРАДА ВРШЦА

Број:011-116/2019-П-01

Датум: 25.10.2019. године  
Вршац, Трг победе 1

ПРЕДСЕДНИК

СКУПШТИНЕ ГРАДА  
Ненад Барош, с.р.

**САДРЖАЈ СЛУЖБЕНОГ ЛИСТА БР.1/2020****I-СКУПШТИНА ГРАДА**

1. Измена Генералног урбанистичког плана Вршца за простор Трга Зелена пијаца.....1