

Република Србија  
АП Војводина  
ГРАД ВРШАЦ  
ГРАДСКА УПРАВА  
Одељење за просторно планирање,  
урбанизам и грађевинарство  
Бр.ROP-VRS-7078-LOC-1/2019  
Заводни број: 353-51/2019-IV-03  
Дана: 09.04.2019. године  
Вршац, Трг Победи бр.1.  
Тел.бр. 800-546  
МЛ

Градска управа Града Вршца, Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство на основу чл. 8., 8ђ.у вези чл.53а.- 57. и 130. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018), чл.7., чл.12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.113/2015, 96/2016 и 120/2017), чл.1., чл. 2. и чл. 9. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр.35/2015, 114/2015 и 117/2017), Правилника о класификацији објеката ("Службени гласник РС", бр.22/2015), Генералног плана Вршца ("Службени лист општине Вршац", бр. 4/2007 и 6/2007), Генералног урбанистичког плана Вршца („Службени лист општине Вршац“, бр. 16/2015), Измена и допуна Плана детаљне регулације централне зоне Вршца ("Службени лист Општине Вршац", бр.6/2009 и бр.1/2015), и чл.17 Одлуке о организације Градске управе ("Службени лист града Вршца" бр.20/2016), на захтев Града Вршца из Вршца, Трг Победи бр.1, путем пуномоћника Јована Кнежевића, начелника Градске управе Града Вршца, поднет дана 25.03.2016.године, издаје

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију и промене намене пословног објекта бр.1 и бр.2 - у Информациони технолошки центар, категорије објекта „В“, класификациони број 122012, на кат.парц.бр.1064, укупно површине 1204 м<sup>2</sup>, уписаној у ЛН бр. 15236 КО Вршац, ул.Зелена Пијаца бр.6а, у Вршцу.

**Плански основ:** Измене и допуне Плана детаљне регулације централне зоне Вршца ("Службени лист општине Вршац", бр.6/2009 и бр.1/2015).

*Намена објекта: гаража, становање*

*Категорија „В“*

*Класификациони број: 122012*

*Бруто реконструисана површина: 519,59м<sup>2</sup>.*

*Нето реконструисана површина објекта: 430,00м<sup>2</sup>.*

*Пристап објекту: директан пристап са јавне саобраћајнице, са Зелене пијаце улице.*

### ЦЕЛИНА ОДНОСНО БЛОК: БЛОК 124

#### 3.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

##### 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.

### **3.18. 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+Г
- 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.

### **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 ката 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 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;
  - (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 живе у тим зградама, осветљење и др. на фасадама могу се поставити само према условима надлежног завода за заштиту споменика културе;

### 2.8.8. Мере заштите за објекте, режим 2

- 1) Примењују се подтачке од 1) до 8) мера заштите за објекте режима 1, с тим да се подтачка 4) допуњује следећим:
  - (1) Остале интервенције (отварање портала, излога, на уличној фасади и др.) могуће су само изузетно у складу са изворним изгледом и отворима и то јединственим третирањем читавог објекта, тако да се на тај начин не наруше основне вредности здања, стилске карактеристике, пропорцијски односи и др.

- (2) Надградња уличног дела објекта могућа је само изузетно, ради висинске регулације уличног фронта, на катастарским парцелама број: 1118, 1121, 1123, 4544 и 5681 К.О. Вршац и то јединственим третирањем читавог објекта, у складу са изворним изгледом, стилским карактеристикама и пропорцијским односима;
- 2) За објекте на катастарским парцелама број: 1012, 4027, 4042, 4046, 4238, 4350 и 4529 К.О. Вршац потребно је да се уради конзерваторски пројекат реконструкције и рестаурације фасаде према првобитном изгледу;
- 3) За објекте на катастарским парцелама број: 1002, 1064, 1077, 1102, 1104, 1106, 1114, 4008, 4009, 4015, 4018, 4019, 4043, 4045, 4051, 4055, 4255, 4266, 4277, 4356, 4530, 4531/1, 4531/2, 4558, 4669, 5661/1, 5662 и 5844 К.О. Вршац потребно је да се уради пројекат реконструкције фасаде ради стилског и естетског усаглашавања делова фасаде и целине чији је изглед нарушен накнадним, неадекватним интервенцијама.
- 4) За групе објеката на катастарским парцелама број: 1070, 4255, 4584 и 5680/3 потребно је да се уради посебан пројекат реконструкције и ревитализације;
- 5) На неизграђеном уличном делу парцеле број 4352 К.О. Вршац потребно је да се изгради објекат према пројекту факсимилске реконструкције објекта који се ту налазио;

#### **ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ОРГАНА, ОРГАНИЗАЦИЈА И ИНСТИТУЦИЈА И ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА:**

**Водовод и канализација:** Све радове пројектовати и изводити према техничким условима бр.8/15 заводни број: 8/2019 од 28.03.2019.године ЈКП "Други октобар" Вршац.

**Гасовод:** Све радове пројектовати и изводити према техничким условима бр.06-2-18/2019-2 заводни број: 9/2019 од 27.03.2019.године ЈКП "Други октобар" Вршац.

**Електроенергетска мрежа и постројења:** Све радове пројектовати и изводити према техничким условима ДОО «Електровојводина», «Електродистрибуција Панчево», бр.8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-102322-19 од 01.04.2019. године.

**ТТ инсталације:** Све радове пројектовати и изводити према техничким условима Телеком Србија, ПТ Телеком Панчево, дел.бр.:А332/157907/2-2019 од 29.03.2019.године.

#### **ПОСЕБНИ УСЛОВИ:**

Све радове пројектовати и изводити према Решењу Завода за заштиту споменика у Панчеву, бр368/2 од 09.04.2019.године.

Све радове пројектовати и изводити према Обавештењу МУП Републике Србије, Секретаријат у Панчеву, Одсек противпожарне полиције, 09/23 број: 217-4862/19-1 од 27.03.2019.године.

Локацијски услови су основ за израду пројекта за грађевинску дозволу, односно идејног пројекта за извођење радова по члану 145. Закона о планирању и изградњи.

Обавеза одговорног пројектанта је да пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са правилима грађења и свим осталим посебним условима садржаним у локацијским условима.

Уз захтев за издавање локацијских услова, приложена је следећа документација:

- Докази о уплатама (r i Zavod za zaštitu spomenika kulture Pančevo.pdf)
- Докази о уплатама (Overena uplata MTS Zelena pijasa.pdf)
- Докази о уплатама (Overen Izvod Zelena pijasa IT.pdf)
- Остала документа предмета (scan0002ПОТ.pdf)
- Сепарат измена пројекта (IDR IT centar.dwg)
- Сепарат измена пројекта (1064 situacija.dwg)

- Остала документа захтева за издавање локацијских услова (0-glavna sveska pot.pdf)
- Пројекат за грађевинску дозволу (1-projekat arhitekture pot.pdf)
- Остала документа захтева за издавање локацијских услова (otpisano i overeno ovlašćenje Zelena pijaca IT.pdf)

Чланом 53а. став 5 Закона о планирању и изградњи, прописано је да локацијски услови за објекте који нису одређени у члану 133. и 134. истог закона, издаје надлежни орган јединице локалне самоуправе.

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Вршац, је прибавило по службеној дужности техничке услове од имаоца јавних овлашћења, у складу са чланом 54. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018) и чланом 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.113/2015, 96/2016 и 120/2017), о трошку инвеститора.

Локацијски услови важе ДВЕ године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Ослобођено плаћања административне таксе по члану 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 и 3/2018 - испр.).

Против ових локацијских услова може се изјавити приговор у року од 3 дана од дана пријема истог, надлежном Градском већу Града Вршца.

Обрадио: д-р Моница Леган

**НАЧЕЛНИК**  
дипл.инж.грађ.Зорица Поповић

**Доставити:**

1. Подносиоцу захтева
2. ЈКП "Други октобар"Вршац
3. ЕД Панчево
4. ПТ Телеком
5. ЗЗСК Панчево
6. Архиви