

Republika Srbija  
AP Vojvodina  
GRAD VRŠAC  
GRADSKA UPRAVA  
Odeljenje za urbanističko-građevinske i  
imovinsko pravne poslove  
Br.ROP-VRS-22422-LOC-1/2017  
Zavodni broj: 353-163/2017-IV-03  
Dana: 10.08.2017. godine  
Vršac, Trg Pobede br.1.  
Tel.br. 800-546  
ML

Gradska uprava Grada Vršac, Odeljenje za urbanističko-građevinske i imovinsko-pravne poslove na osnovu čl. 8., 8đ.u vezi čl.53a.- 57. i 130. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013-odluka US, 50/2013-odluka US, 132/2014 i 145/2014), čl.7., čl.12. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem ("Službeni glasnik RS", br.113/2015 i 96/2016), čl.1., čl. 2. i čl. 9. Uredbe o lokacijskim uslovima ("Službeni glasnik RS", br.35/2015 i 114/2015), Pravilnika o klasifikaciji objekata ("Službeni glasnik RS", br.22/2015), Generalnog plana Vršca ("Službeni list opštine Vršac", br. 4/2007 i 6/2007), Generalnog urbanističkog plana Vršca („Službeni list opštine Vršac“, br. 16/2015), Izmena i dopuna Plana detaljne regulacije centralne zone Vršca ("Službeni list Opštine Vršac", br.6/2009 i br.1/2015), čl. 5. i čl. 8. Odluke o utvrđivanju organa grada Vršca ("Službeni list grada Vršca" br.1/2016) i čl.1. Odluke o izmenama statuta opštine Vršac ("Službeni list grada Vršca" br.4/2016), po zahtevu „Vršački vinogradi“ doo iz Vršca, ul.Svetosavski trg br.1, putem punomoćnika Milorada Ćirić iz Vršca, ul.Žarka Zrenjanina br.9a, podnet dana 27.07.2017.godine, izdaje

## LOKACIJSKE USLOVE

**za rekonstrukciju fasade i sanacije krova poslovnog objekta označenog sa br.1, spratnosti Po+P+1, kategorije „v“, klasifikacioni broj 122012, na kat.parc.br.4254, površine 573 m<sup>2</sup>, upisanoj u LN br.13606 KO Vršac, Svetosavski trg br.1, u Vršcu.**

**Planski osnov:** Izmene i dopune Plana detaljne regulacije centralne zone Vršca ("Službeni list opštine Vršac", br.6/2009 i br.1/2015)

*Namena objekta: poslovni*

*Kategorija „V“- poslovna zgrada preko 400 m<sup>2</sup>*

*Klasifikacioni broj: 122012*

*Bruto razvijena građevinska površina: postojeće.*

*Neto površina dogradnje i nadgradnje: postojeće*

*Pristup objektu: direktan pristup sa javne saobraćajnice, sa Svetosavskog trga.*

## CELINA ODNOSNO BLOK: 60

### 3.0. PRAVILA GRAĐENJA

#### 3.17. Uslovi za obnovu i rekonstrukciju postojećih objekata

Objekti koji su dotrajali mogu biti obnovljeni ili rekonstruisani. Prilikom obnove ili rekonstrukcije moguće je vratiti objekat u prvobitno stanje, moguće je promeniti delove objekta ili ceo objekat, predizajnirati ili funkcionalno promeniti. Moguće je i dograditi objekat ako se to uklapa u urbanističke parametre za taj prostor i ako nije drugačije određeno od strane Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

### 3.18. Urbanistički uslovi i uslovi zaštite nepokretnih kulturnih dobara za pojedinačne blokove

#### Blok 60

Blok je oivičen Ulicom Jaše Tomića, Trgom Svetog Save, Trgom pobjede i Ulicom Dvorskom. Ovaj blok ima heterogenu strukturu i potrebno je izvršiti nekoliko intervencija radi njegovog boljeg funkcionisanja. Ovim Izmenama i dopunama Plana formira se javna površina unutar bloka, radi pristupa objektima biblioteke, muzičke škole, novim poslovnim i uslužnim sadržajima, kulturnom centru i starom ulazu u pozorište, što je osnov za rešavanje imovinsko pravnih odnosa. Radi uređenja centralnog dela bloka, kako bi se ostvario veći broj parkiranja za stanare i radi uređenja prostora između pozorišne bašte i biblioteka, takođe, treba uraditi urbanistički projekat.

Osnovni urbanistički parametri su:

	postojeće	planirano
- P bloka	3,78ha	3,78ha
- indeks zauzetosti	40,5%	50%
- indeks izgrađenosti	0,85	2,1
- spratnost	P+1 - P+4	P+1+T - P+4+T
- namena – stanovanje, poslovanje, ugostiteljstvo, kultura, uprava.		

Blok se nalazi na području prostorne kulturno-istorijske celine, primenjuju se mere zaštite urbanih struktura, tačka 2.8.2.

**Režim 1** za objekte, tačka 2.8.6., primenjuje se na objekte na **Trgu Svetog Save br.1, 2, 3, 4, 5, 6** (objekat na uličnom frontu i stara zgrada pozorišta koja je u dvorištu), na Trgu pobjede br.4 i u Dvorskoj ulici br.2, 20, i 22.

Režim 2 za objekte, tačka 2.8.8., primenjuje se na objekte na Trgu Svetog Save br.1 (dvorišni objekat), br.6 (dvorišni objekat prislonjen na staru zgradu pozorišta), na Trgu pobjede br.3 (ulični i dvorišni objekat), u Dvorskoj ulici br.4 i u Ulici Jaše Tomića br.2 (ugaoni objekat).

Režim 3/A za objekte, tačka 2.8.10., primenjuje se na objekte na Trgu Svetog Save br.2 (dvorišni objekat), 3 (dvorišni objekat) i u Ulici Jaše Tomića br.2, 4, 6, 8.

Režim 3/B za objekte, tačka 2.8.12., primenjuje se na objekat u Ulici Jaše Tomića br.6a.

Prizemni objekat u Dvorskoj 14a treba ukloniti ili predizajnirati.

Za ceo blok treba da se uradi detaljni plan zaštite i revitalizacije kako bi se budućim intervencijama sačuvale spomeničke vrednosti objekata i iskoristili veliki potencijali unutrašnjih dvorišta koja imaju posebnu ambijentalnu vrednost.

Za objekte u Dvorskoj ulici br.2, na Trgu pobjede br.4 i na Trgu Svetog Save br.6 (stara zgrada pozorišta) treba da se uradi konzervatorski projekat rekonstrukcije i restauracije fasade prema prvobitnom izgledu.

Sve slobodne prostore u ovom bloku treba adekvatno parterno urediti, popoločati, ozeleniti i osvetleti.

#### 2.8.2. Mere zaštite urbanih struktura za prostornu kulturno-istorijsku-urbanističku celinu

- 1) Očuvanje zatečene urbane matrice, ulica, trgova i parkova;
- 2) Očuvanje postojeće parcelacije, (građevinske parcele) kod pojedinačno zaštićenih objekata. Kod ostalih objekata u slučaju preparcelacije ukрупnjavanjem parcela zadržati karakteristični ritam prethodnih parcela na fasadi objekta;

- 3) Očuvanje postojećih oblika i dimenzija urbanih blokova;
- 4) Očuvanje postojeće regulaciono-građevinske linije na području prostorne kulturno-istorijske-urbanističke celine. Očuvanje ivične blokovske izgradnje na parceli, kao nasleđenog tipa građenja, nadovezivanjem na postojeće objekte koji se zadržavaju, na način kojim se unutar blokova formiraju unutrašnja dvorišta, karakteristična za gradski centar;
- 5) Očuvanje vertikalne regulacije, odnosno postojeće linije potkrovnih venaca i kota slemena krovova. Promena vertikalne regulacije moguća je samo izuzetno radi visinskog ujednačavanja uličnog fronta, na objektima za koje je to predviđeno posebnim merama zaštite za objekte.
- 6) Očuvanje svih objekata na kojima se primenjuje režim 1 i režim 2 zaštite za objekte;
- 7) Korišćenje prostora prostorne kulturno-istorijske-urbanističke celine za javne, poslovne, poslovno-stambene i stambene funkcije. Od proizvodnih delatnosti dozvoljene su samo male tradicionalne zanatske radionice. Izuzetno, kompleks pivare se može zadržati u postojećem gabaritu.
- 8) Očuvanje proporcijских odnosa;
- 9) Izgradnju objekata infrastrukture na području prostorne kulturno-istorijske-urbanističke celine vršiti prema uslovima nadležne ustanove zaštite nepokretnih kulturnih dobara;
- 10) Parterno opremanje i uređenje prostora vršiti u skladu sa posebnim merama nadležne ustanove zaštite nepokretnih kulturnih dobara;
- 11) Postavljanje elemenata urbanog mobilijara izvoditi prema posebnom projektu „urbane opreme“, u skladu sa stilskim obeležjima ambijenta i u saradnji sa nadležnom ustanovom zaštite nepokretnih kulturnih dobara;
- 12) Izmeštanje ili uklanjanje pomoćnih objekata koji ne odgovaraju funkcionalnim potrebama, odnosno kulturno-istorijskim ili estetskim vrednostima prostorne kulturno-istorijske-urbanističke celine, u skladu sa rešenjem nadležne ustanove zaštite nepokretnih kulturnih dobara;
- 13) Unutrašnja dvorišta rešavati u zavisnosti od namene objekata, kao dvorišta otvorenog tipa funkcionalno pripojena ulici i međusobno povezana, odnosno zatvorenog tipa u funkciji vlasnika objekta. Dvorišta otvorenog tipa parterno rešiti. Unutar njih porušiti neadekvatne i trošne pomoćne objekte;
- 14) Predvideti proširenje pešačke zone, ukoliko drugi faktori to omogućavaju. Unutrašnja dvorišta priključiti pešačkoj zoni.
- 15) Parkiranje po mogućstvu rešavati van prostorne kulturno-istorijske-urbanističke celine, centralnu spratnu garažu planirati van zaštićenog jezgra, ali neposredno uz zaštićeno okruženje;
- 16) Prilikom izgradnje novih objekata rešiti pitanje parkiranja i garažiranja. Prilikom rešavanja podzemnih etaža, za svaku pojedinačnu lokaciju obezbediti ispitivanje podzemnih voda;
- 17) Sve intervencije (na svim navedenim katastarskim parcelama) unutar ovoga prostora će se vršiti na osnovu prethodno pribavljenih Uslova za preduzimanje mera tehničke zaštite od strane nadležnog zavoda za zaštitu spomenika kulture;
- 18) U cilju zaštite arheoloških nalazišta neophodno je za svaku pojedinačnu ili blok izgradnju, ili kod izgradnje podzemnih instalacija, obezbediti uslove nadležne ustanove zaštite. Svaka izgradnja uslovljena je preventivnim zaštitnim ili sistematskim arheološkim istraživanjima. Tek nakon sprovedenih istraživanja može se pristupiti planiranoj izgradnji.

## 2.8.6. Mere zaštite za objekte, režim 1

- 1) Očuvanje originalnog horizontalnog i vertikalnog gabarita, primenjenih materijala i konstruktivnog sklopa;
- 2) Očuvanje osnovnih vrednosti funkcionalnog sklopa i enterijera (dekorativnog moleraja i sl.);
- 3) Očuvanje ili restauracija izvornog izgleda, stilskih karakteristika, dekorativnih elemenata i autentičnog kolorita objekata. Za objekte na katastarskim parcelama broj: 4042, 4044, 4047, 4253/3, 4255 i 4267 K.O. Vršac potrebno je da se uradi konzervatorski projekat rekonstrukcije i restauracije fasade;
- 4) Dozvoljeno je osavremenjivanje objekata, u cilju boljeg korišćenja, bez nadgradnje objekata, što podrazumeva sledeće intervencije:
  - (1) Uvođenje savremenih instalacija, pod uslovom da se ne naruše enterijerske vrednosti objekta;
  - (2) Uređenje potkrovlja, osim kod sakralnih objekata, moguće je isključivo u postojećem gabaritu krova, sa pristupom iz postojećeg stepenišnog prostora ili neke druge prostorije najviše etaže, ali samo u slučaju da se time ne narušava izvorno funkcionalno rešenje objekta. Osvetljenje ostvariti putem krovnih prozora orijentisanih prema dvorišnom prostoru, a prema uličnom delu moguće je otvaranje samo krovnih prozora u ravni krova, i to samo ako se time ne narušava estetika i sklad izvornog izgleda objekta;
  - (3) Uređenje podruma moguće je ostvariti sa pristupom iz postojećeg stepenišnog prostora, iz neke druge prostorije ili iz dvorišta, ali samo u slučaju da se time ne narušavaju osnovne vrednosti zdanja i njegova stabilnost. Izvršiti prethodna ispitivanja tla i noseće konstrukcije objekta;
  - (4) Ostale intervencije (otvaranje portala, izloga) moguće su samo u dvorišnim delovima objekta i to samo ako se na taj način ne narušavaju osnovne vrednosti zdanja, stilske karakteristike, proporcijski odnosi i dr., osim kod istorijskih sakralnih objekata i nepokretnih kulturnih dobara od izuzetnog i velikog značaja;
  - (5) Dvorišni delovi izuzetno mogu biti dograđeni i to do visine uličnog gabarita objekta, jedino ako je izvornim arhitektonskim rešenjem ostavljena mogućnost za dvorišnu dogradnju. Dvorišne dogradnje jedinstveno rešiti za čitavu parcelu kako bi se ostvarila jedinstvena estetska celina, osim kod slobodnostojećih objekata, istorijskih sakralnih objekata i nepokretnih kulturnih dobara od izuzetnog i velikog značaja;
- 5) Slobodnostojeći objekti se ne mogu dograđivati, a na parcelama na kojima se oni nalaze se ne dozvoljava izgradnja novih objekata;
- 6) Ostali objekti na parceli ne podležu režimu glavnog objekta i rešavaju se u skladu sa njihovom valorizacijom, ali tako da ne ugroze glavni objekat. Naknadno dograđeni neestetski delovi građevine i neadekvatni pomoćni objekti sa parcele i iz okruženja se uklanjaju. Dvorišni prostor u svemu uskladiti sa glavnim (uličnim) objektom. Moguće je natkrivanje (zastakljivanje) atrijumskih dvorišnih prostora;
- 7) Moguća je promena namene, s tim da nove funkcije moraju biti primerene arhitekturi, postojećem funkcionalnom i konstruktivnom sklopu objekta;
- 8) Reklame, klima uređaji, table sa imenima značajnih ličnosti koje su živele u tim zgradama, osvetljenje i dr. na fasadama mogu se postaviti samo prema uslovima nadležnog zavoda za zaštitu spomenika kulture;

## USLOVI PRIKLJUČENJA OBJEKATA NA KOMUNALNU I OSTALU INFRASTRUKTURU:

**Vodovod:** postojeći

**Kanalizacija:** postojeći

**Elektroenergetska mreža i postrojenja:** postojeći

**TT mreža i postrojenja:** postojeći

**Gasifikacija:** postojeći

## POSEBNI USLOVI

Sve radove projektovati i izvoditi prema Rešenju Zavoda za zaštitu spomenika Pančevo, br.877/2 od 09.08.2017.godine.

Lokacijski uslovi su osnov za izradu projekta za građevinsku dozvolu, odnosno idejnog projekta za izvođenje radova po članu 145. Zakona o planiranju i izgradnji.

Obaveza odgovornog projektanta je da projekat za građevinsku dozvolu uradi u skladu sa pravilima građenja i svim ostalim posebnim uslovima sadržanim u lokacijskim uslovima.

Uz zahtev za izdavanje lokacijskih uslova, priložena je sledeća dokumentacija:

- Dokazi o uplatama (uplata zavod za zastitu spomenika.pdf)
- Dokazi o uplatama (taksa ya uslugu RGZ.pdf)
- Dokazi o uplatama (republicka administrativna taksa.pdf)
- Potvrda o prijemu zahteva za izdavanje lokacijskih uslova (b1224ad7-6c7b-4f19-85b8-b1f18393e632.pdf)
- Dokaz o uplati naknade za vođenje centralne evidencije za izdavanje lokacijskih uslova (upltnica ceop vinogradi upravna zgrada.pdf)
- Punomoćje (Punomocje vinogradi upravna zgrada.pdf)
- Idejno rešenje (Idejni projekat - Arhitektura crteži.dwg)
- Idejno rešenje (1 - PROJEKAT ARHITEKTURE.pdf)
- Idejno rešenje (0 - GLAVNA SVESKA IDP.pdf)

Članom 53a. stav 5 Zakona o planiranju i izgradnji, propisano je da lokacijski uslovi za objekte koji nisu određeni u članu 133. i 134. istog zakona, izdaje nadležni organ jedinice lokalne samouprave.

Odeljenje za urbanističko-građevinske i imovinsko-pravne poslove Gradske uprave Vršac , je pribavilo po službenoj dužnosti tehničke uslove od Zavoda za zaštitu spomenika Pančevo, u skladu sa članom 54. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013-odluka US, 50/2013-odluka US, 132/2014 i 145/2014) i članom 11. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem ("Službeni glasnik RS", br.113/2015), o trošku investitora.

Lokacijski uslovi važe 12 meseci od dana izdavanja ili do isteka važenja građevinske dozvole izdate u skladu sa tim uslovima, za katastarsku parcelu za koju je podnet zahtev.

Protiv ovih lokacijskih uslova može se izjaviti prigovor u roku od 3 dana od dana prijema istog, nadležnom Gradskom veću Grada Vršca.

Obradio: dia Monika Legan

#### Dostaviti:

1. Podnosiocu zahteva
2. Zavodu za zaštitu spomenika Pančevo
3. RGZ SKN Vršac
4. Građevinskoj inspekciji grada vršca
5. Arhivi

**N A Č E L N I K**  
dipl.inž.građ.Zorica Popović