

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

Поступајући по захтеву Стамбене заједнице Анђе Ранковић бр.10, из Вршца, путем пуномоћника Роберта Милате из Вршца, ул.Анђе Ранковића бр.12/3, 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.20/2016) и Овлашћења начелника Градске управе Вршац број 031-23/2020-VI од 01.03.2020. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За реконструкцију равног крова, категорија објекта В, класификациони број 112221, на кат.парц.бр. 4271 КО Вршац, у Вршцу, Анђе Ранковић бр.10.

Број предмета	ROP-VRS-42337-LOC-3/2022, заводни број: 353-51/2022-IV-03	
Датум подношења захтева	31.03.2022.године	
Датум издавања локацијских услова	06.05.2022.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	Стамбена заједница
	Адреса	Вршац, ул. Анђе Ранковић бр.10

Подаци о подносиоцу захтева	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице	<input type="checkbox"/> Правно лице
	Име и презиме / назив лица	Роберт Милата
	Адреса	Вршац, ул. Анђе Ранковића бр.12/3
Документација приложена уз захтев		
1. Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	Бр.техн.док.78/21/ИДП од новембра 2021.године и урађено од стране "Пројектни биро" Вршац <ul style="list-style-type: none"> Идејно решење (Stambena zajednica IDP DWF.dwf) Идејно решење (Stambena zajednica IDP-potpisan.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"/>	3290,00 динара
5. Републичка административна такса	<input checked="" type="checkbox"/>	1110,00 динара
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"/>	
2. Остало	<input checked="" type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> Доказ о уплати (RAT-potpisan.pdf) Доказ о уплати (GAT-potpisan.pdf) Доказ о уплати (RAT-potpisan.pdf)

		<ul style="list-style-type: none"> Доказ о уплати (CEOP taksa-potpisan.pdf) Преглед трошкова подношења захтева (Pregled_Troskova.pdf) Остала документа (Misljenje komisije-potpisan.pdf) Остала документа (Odluka stambene zajednice-potpisan.pdf) Остала документа (Resenje o upravniku-potpisan.pdf) Остала документа (Resenje o odbacivanju-potpisan.pdf) Пуномоћје (Punomocje potpisano.pdf)
--	--	---

Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама

Адреса локације	Вршац, ул. Анђе Ранковић бр.10		
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	- копија плана бр.952-04-115-7410/2022 од 08.04.2022.године издате од стране РГЗ Служба за КН Вршац.		
Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела	Број КП	Катастарска општина	Површина
	4271/1	КО Вршац	952,00 м ²

Подаци о постојећим објектима на парцели

Број објеката који се налазе на парцели/ парцелама	1;
Постојећи објекти се	<input checked="" type="checkbox"/> задржавају <input type="checkbox"/> уклањају <input type="checkbox"/> део се задржава, део се уклања
БРГП која се задржава	

Подаци о планираном објекту / објектима / радовима

Опис идејног решења	<p>На већем делу равног крова слојеви су девастирани и пропуштају воду чиме се нарушава нормално коришћење стамбеног простора. Предмет пројекта је реконструкција равног крова тј.израда новог кровног покривача на преосталом делу равног крова, на узору на суседни већ постојећи део.</p>		
Врста радова	Реконструкција		
Намена објекта	Стамбено-пословни објекат		
БРГП (за зграде) / Дужина (за инфраструктуру	91,40 m ²		
Доминантна категорија објекта	В		
Класификација дела	Категорија објекта или дела објекта	Учешће у укупној површини	Класификациона ознака
	В	100%	112221
Правила уређења и грађења			
Плански основ	<p>Измене и допуне Плана детаљне регулације централне зоне Вршца (“Службени лист општине Вршац”, бр.6/2009 и бр.1/2015) Блок бр.57д - централна зона</p>		
Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа	<p align="center">ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:</p> <p>3.1. Врста и намена објекта</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</p>		

грађења.

3.2. Врста и намена објеката који се могу градити

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.

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 57д

Блок је оивичен улицама: Феликса Милекера, Ђуре Јакшића, Стевана Немање и Доситејевом.

У оквиру блока се налази пословно стамбени, стамбени, школски и верски објекти и та намена се и даље задржава. У оквиру овог блока се не очекују значајније измене осим реконструкције и минималне доградње од броја 10 до броја 20.

Изузетно за овај блок могуће је реконструисати, у духу постојеће архитектуре објекта, дограђене стамбене јединице у ламели у Улици Феликса Милекера 2-12 како би се уобличила садашња стихијна доградња поткровља. Потребно је урадити јединствен пројекат доградње и уређења фасаде који ће усвојити Комисија за планове и који ће бити основ за легализацију. Такође је дозвољена доградња поткровља на објектима П+4 у унутрашњост блока.

Основни урбанистички параметри су:	постојеће	планирано
- П блока	1,66ха	1,66ха
- индекс заузетости	50,6%	50%
- индекс изграђености	1,07	1,2
- спратност	П - П+5	П - П+1+Т и Пк на објектима П+4
- намена – становање, пословање, школство, верске установе		

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 у Доситејевој улици бр.5, 7, 9, 11, у Улици Стевана Немање бр.9 и на објекат цркве, а у Улици Ђуре Јакшића бр.22.

Режим 2 за објекте, тачка 2.8.8., примењује се на објекте у Улици Стевана Немање бр.5 и Улици Ђуре Јакшића бр.12.

Режим 3/А за објекте, тачка 2.8.10., примењује се на објекте у Улици Ђуре Јакшића бр.10, 14, 16, 18, 20.

Режим 3/Б за објекте, тачка 2.8.12., примењује се на објекат у Улици Стевана Немање бр.7.

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 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.

Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења

Услови за пројектовање у погледу заштите културних добара

Завод за заштиту споменика у Панчеву, Услови бр.418/2 од 19.04.2022.године.

О локацијским условима

Саставни део

локацијских услова	Идејно решење, Бр.техн.док. 78-21/ИДП од новембра 2021.године и урађено од стране "Пројектни биро" Вршац.	
	Пројектант	Пројектант: "Пројектни биро" Вршац, ул.Анђе Ранковића бр.12/3 Главни пројектант: Роберт Милата, дипл.инж.арх. бр.лиценце 300 Л478 12
	Број техничке документације	Бр.техн.док. 78-21/ИДП од новембра 2021.године
	Ситуациони план	- Идејно решење (Stambena zajednica IDP DWF.dwf) - Идејно решење (Stambena zajednica IDP-potpisan.pdf)
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	1. Подносиоцу захтева 2. РГЗ СКН Вршац 3. Заводу за заштиту споменика у Панчеву	
Обрадио: дипл.инж.арх. Моника Леган	Руководилац одељења дипл.грађ.инж.Зорица Поповић	