

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

Поступајући по захтеву Града Вршца, ул. Трг победе бр.1, путем пуномоћника Драгане Војновић запослене у „Архи-пројекат“ Алибунар, ул.Жарка Зрењанина бр.11-13, 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 Вршца број 031-23/2020-VI од 01.03.2020. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За изградњу паркинга и уређења дела градског блока код старе „Зелене пијаце“– инвестиционо одржавање, категорија В, класификациони број 124210, на кат.парц.бр.1013/1 КО Вршац, у Вршцу, Трг Зелена пијаца. .

Број предмета	ROP-VRS-7021-LOC-1/2022, заводни број: 353-33/2022-IV-03	
Датум подношења захтева	10.03.2022.године	
Датум издавања локацијских услова	29.03.2022.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	Град Вршац
	Адреса	Вршац ул. Трг победе бр.1
Подаци о подносиоцу захтева	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Драгане Војновић запослене у „Архи-пројекат“ Алибунар
	Адреса	Алибунар, Жарка Зрењанина бр.11-13
Документација приложена уз захтев		
1. Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	Бр.техн.док.0307/2022-П од марта 2022.године и урађено од стране "Архи-Пројекат" Алибунар. <ul style="list-style-type: none"> • Идејно решење (1 - IDR ZELENA PIJACA..dwfx) • Идејно решење (1 - ARHI-PROJEKAT IDR...pdf)
2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију	<input checked="" type="checkbox"/>	2.000,00 динара

3. Градска административна такса	<input checked="" type="checkbox"/>	Ослобођано од плаћања таксе на основу чл.15 Одлуке о градским административним таксама ("Службени лист града Вршаца" бр.16/2019).		
4. Републичка административна такса	<input checked="" type="checkbox"/>	Ослобођено плаћања такси према одредби члана 18. ст. 1. 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 и 57/2014 – усклађени дин. изн., 45/2015 - усклађени дин. изн., 83/2015, 112/2015 и 50/2016 - усклађени дин. Изн, 61/2017 - усклађени дин. изн. и 113/2017, 3/2018 - испр., 50/2018 - усклађени дин. изн., 95/2018, 38/2019 - усклађени дин. изн., 86/2019 и 90/2019 - испр.) и према одредби члана 15. Одлуке о Градским административним таксама. (Сл. лист Општине Вршац" бр. 16/2019).		
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"/>	КТП израдио ДОО "Геоизија" Панчево, ирадио: дипл.инж.геод.Ненад Перић		
2. Остало	<input checked="" type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> Доказ о уплати (TAKSA ZA CEOP..pdf) Пуномоћје (Ovlašćenje..pdf) Геодетски снимак постојећег стања (1 КТП - postojeće stanje..pdf) Идејно решење (0 - ARHI-PROJEKAT IDR...pdf) 		
Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама				
Адреса локације	Вршац, Трг Зелена пијаца			
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	- копија плана бр.952-04-115-4858/2022 од 11.03.2022.године издате од стране РГЗ Служба за КН Вршац. - извод из катастра водовода бр.956-01-303-5601/2022 од 11.03.2022.године издате од стране РГЗ одељење за катастар водова Панчево			
Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела	Број КП	Катастарска општина	Површина	
	1037/1	КО Вршац	3482,00 м ²	
Подаци о постојећим објектима на парцели				
Број објеката који се налазе на парцели/парцелама				
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	Новопроектваном решењем се не би мењала намена постојећег простора, већ би се уредиле површине и адекватно привеле намени тј.потребама станара. На предметној локацији би се изградио паркинг простор на делу између зграда и у делу са стране Вардарске улице. На месту постојећег дотрајалог бетонског платоа био би израђен терен за мале спортове (кошарка и фудбал). Такође, би се изградило игралиште за најмлађи дечији узраст и пешчана површина за предшколски и школски узраст деце са потребним адекватним справама за играње и развој деце. Површине би биле повезане новоизграђеним пешчаким стазама уз, које би се на одређеним местима поставио урбани мобилијар у виду клупа, канги за отпатке, жардињере и сл. На предметној локацији се налази једна улична светиљка која осветљава комплетан простор па би се због сигурности станара и боље осветљености простора извело и додатно улично осветљење, које би осветлило и запустене делове предметне локације на којима се тренутно окупљају сумњиве особе.			

	<p>Сам приступ улазима у околне вишеспртнице извео би се ширим пешачким стазама, које би у хитним ситуацијама послужиле као приступ за возила Хитне помоћи.</p> <p>Новопројектованим решењем би се добило нових 16 паркинг места у централном делу предметне локације између стамбених зграда и 10 паркинг места на ободу парцеле према Вардарској улици. Предвиђено је укупно 26 паркинг места димензија 250x500cm.</p>		
Врста радова	Изградња и инвестиционо одржавање		
Намена објекта	Партерно уређење-паркинг и пешачке стазе		
БРГП (за зграде) / Дужина (за инфраструктуру)			
Доминантна категорија објекта	В		
Класификација дела	Категорија објекта или дела објекта	Учешће у укупној површини	Класификациона ознака
	В	100%	124210
Правила уређења и грађења			
Плански основ	<p>Измене и допуне Плана детаљне регулације централне зоне Врша ("Службени лист општине Вршац", бр.6/2009 и бр.1/2015)</p> <p>Блок бр.124-1 - централна зона</p>		
	<p>2.2. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА</p> <p>Планом су одређене површине јавне намене и претежна намена земљишта.</p> <p>2.2.1. Површине јавне намене</p> <p>Површине јавне намене су: саобраћајнице са тротоарима, паркинзи, тргови, паркови, пешачке улице, парцеле за државне школе, обданишта, управу, администрацију, милицију, културу и означене су бројевима од 1 до 65 с тиме што су постојеће означене на један начин а оне које се мењају или наново формирају на други начин.</p> <p>2.2.2. Претежна намена земљишта</p> <p>Планом је одређена претежна намена земљишта, најчешће у складу са постојећом наменом. За површине које ће претпети урбану обнову, у оквиру обухвата измена и допуна Плана, одређена је нова намена земљишта.</p> <p>2.3. Правила услови и ограничења уређења у блоковима</p> <p>Блокови су омеђени регулационим линијом односно границама парцела када се ради о деловима блокова.</p> <p>Унутар регулационих линија могућа је изградња објекта и уређења терена према правилима грађења за појединачне блокове а изван регулационих линија се не могу градити објекти осим оних за које се то дефинише посебним условима. Ова изградња се односи на надстрешнице јавног превоза, споменике, бивете, украсне надстрешнице, подзиде, дечја игралишта, јавне амфитеатре у оквиру парковског уређења, јавне тоалете, мање угоститељске објекте, фонтане, рекламне паносе и слично.</p> <p>2.5. Општи урбанистички услови за улице и јавне површине, јавне објекте и просторе</p> <p>2.5.1. Саобраћајне површине</p> <p>Улице треба да буде асфалтиране са прописним ивичњацима и тротоарима. Свуде где то дозвољава регулација улице предвидети траке за бициклисте видно обележене. Тротоари треба да су асфалтирани или поплочани бетонским или каменним плочама. Све улице треба да су прописно осветљене са потребном семафоризацијом и обележавањем (хоризонтално и вертикално). Пешачке прелазе прилагодити хендикепираним особама.</p> <p>Паркинзи треба по правилу да су озелењени.</p> <p>На тротоарима је могуће постављати настрешнице за станице јавног превоза.</p>		

2.5.2. Јавне површине

Тргови, проширења, пешачке улице, јавни простори унутар блокова, пасажи, мостови и слично треба да су обрађени репрезентативно и у складу са архитектуром Вршца. У оквиру ових простора могуће је постављати клупе, жардињере, скулптуре, фонтане, јавне тоалете, информативне стубове за лепљење плаката, билборде, бивете (за музику или мање угоститељске објекте) украсно зеленило и слично. За сваку јавну површину, пре постављања, било каквих објеката или зеленила потребно је претходно урадити идејни пројекат предметног простора како би се јасно сагледао концепт и будући изглед. Јавне површине а нарочито приступе у јавне објекте пројектовати тако да буду прилагођени и хендикепираним особама.

Одобрени идејни пројекат је услов за добијање пријаве радова. Пре добијања одобрења за изградњу, на идејни пројекат даје мишљење комисија за планове.

2.5.4. Зеленило

Јавне зелене површине у оквиру граница предметног плана су заступљене у следећим категоријама:

- паркови,
- тргови,
- скверови,
- блоковско зеленило,
- дрвореди,
- зеленило специјалне намене (око школских установа)
- заштитно зеленило

2.8. Услови за заштиту непокретних културних добара и урбаних структура и амбијенталних целина

Услови за заштиту урбаних структура за подручје просторне културно-историјске-урбанистичке целине, услови за заштиту урбаних структура за подручје заштићене околине просторне културно-историјске-урбанистичке целине, услови за заштиту објеката према режимима заштите 1, 2, 3/А, 3/Б и услови за остале објекте.

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 пријојена 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 Услови 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

Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа

инсталација, ооезоедити услове надлежне установе заштите. Свака изградња условљена је превентивним заштитним или систематским археолошким истраживањима. Тек након спроведених истраживања може се приступити планираној изградњи.

2.9.4. Услови на несметано кретање инвалидних лица

У току израде техничке документације и спровођења овог плана применити одредбе Правилника о техничким стандардима приступачности („Сл.гласник РС“ бр.19/12).

3.0. ПРАВИЛА ГРАБЕЊА

3.12. Услови за саобраћајне површине

У границама плана све саобраћајнице просторно су дефинисане основним елементима хоризонталне пројекције и регулације. Основне саобраћајнице дефинисане су координатама осовинских тачака у градском координатном систему. С обзиром да се цео план ради на дигитализованим подлогама а да су геодетски подаци за осовине уличне мреже скинути са тако добијеног плана упозорава се инвеститор да се за све улице ови подаци са резервом могу користити. За све улице код којих предстоји детаљна реконструкција обавезно је детаљно геодетско снимање терена и провера задатих осовинских тачака и евентуална корекција истих.

Све промене које се морају урадити на датим геодетским подацима морају се извршити у сарадњи са општинским службама и евентуално са обрађивачима планског документа.

Обрађено решење презентирано је на приложеном ситуационом плану Р=1:1000.

Нивелационо решење саобраћајница прилагодити што више теренским условима уз поштовање постојеће концепције регулације одвојења површинских вода. Детаљна нивелација ће се радити у каснијим фазама пројектовања након детаљног геодетског снимања постојећег терена. Попречно вођење површинских вода обезбеђују попречни падови за коловоз 2,5%, за паркинге 2,5%-4,0% у зависности од површинске обраде и 2,0% за тротоаре. Подужно вођење воде вршиће се подужним нагибом који не би требало да буде мањи од 0,3%. Одводњавање атмосферских вода обезбедиће се површинским путем до сливника а даље кишном канализацијом.

Геомеханичка испитивања потребна за димензионисање коловозних конструкција радиће се у каснијим фазама пројектовања. Овим условима се одређује да се приликом даљег пројектовања све коловозне конструкције за уличну мрежу морају одредити на основу геомеханичких испитивања и предвиђеног саобраћајног оптерећења а према важећим прописима за ову област. Коловозна конструкција пролаза на новим паркиралиштима је предвиђена за лако саобраћајно оптерећење а на паркињима може бити од растер елемената по систему бетон-трава или од неког другог одговарајућег материјала. На свим управним паркињима предвидети садњу дрвореда после свког трећег паркинг места на удаљености мин. 1,5м у односу на пролазну саобраћајницу.

Регулационе ширине и основни елементи нормалних попречних профила дати су у ситуационом плану. Сви елементи попречног профила саобраћајних површина који се међусобно функционално разликују одвојити одговарајућим елементима визуелно и нивелационо.

3.14. Услови пејзажног уређења простора

Општи услови пејзажног уређења простора

Узимајући у обзир чињеницу да предметни план обухвата централну градску зону, а у циљу обезбеђивања репрезентативности предметног простора, неопходно је редовно уређивање и одржавање свих зелених површина.

Стање укупног зеленог фонда није подједнаког квалитета те стога треба све категорије зелених површина унапредити како би се побољшао њихов допринос не само у естетском смислу већ да би се у потпуности обезбедило обављање санитарних функција. Стога, мере које треба предузети подразумевају замену дендро материјала, уклањање болесних и угинулих стабала.

Такође, неопходно је обезбедити сталну негу свих елемената парка који чине пратећу опрему, односно клупа, корпи, фонгана, љуљашки, тобогана и других елемената намењених за рекреацију најмлађих.

Озелењавање се обавља пре свега аутохоним врстама а узимајући у обзир предметни простор препорука је употреба егзота необичних форми, листова, плодова или цветова.

Блоковско зеленило

Постојеће блоковско зеленило је мало заступљено, затим није адекватно пејзажно уређено и нема потребну опрему за миран одмор и рекреацију најмлађих. За ове површине неопходно је унапредити фонд вегетације и допунити потребном пратећом опремом.

Урбанистички услови и услови заштите непокретних културних добара за појединачне блокове - Блок 124/1

Блок је ограничен улицама: Буре Даничића, Вардарском и Стевана Немање. Овој блок чини две стране Трга Зелена појаца. Оба ова фронтга треба реконструисати у обликовном смислу и повећати висинску регулацију.

У оквиру блока је предвиђено мања гаража за интерну употребу.

У склопу израде урбанистичког пројекта за блок 124 требало би обухватити и део блока 124/1. Израда УП-а није обавезна за овај блок.

Основни урбанистички параметри су:

	постојеће	планирано
- П блока	2,21ха	2,21ха
- индекс заузетости	49,9%	45%
- индекс изграђености	1,05	1,6
- спратност	П - П+6+Пк	П - П+2+Пк
- намена – становање, пословање, угоститељство		

Блок се налази на подручју заштићене околине просторне културно-историјске целине, примењују се мере заштите урбаних структура, тачка 2.8.4.

	<p>Режим 1 за објекте, тачка 2.8.6., примењује се на објекте у улици Стевана Немање бр.14 и на „три оурета за вино“ која се налазе у унутрашњости блока на парцели број 1013/1 К.О. Вршац.</p> <p>Режим 2 за објекте, тачка 2.8.8., примењује се на објекте у Улици Стевана Немање бр.12, 16, Вардарској улици бр.14 и на Тргу зелена пијаца бр.12.</p> <p>Режим 3/Б за објекте, тачка 2.8.12., примењује се на објекте у Улици Стевана Немање бр.8, 10, 16а, Вардарској улици бр.2, 4, 4а, 6, 8, 10, 12 и Тргу Зелена пијаца 8, 9.</p> <p>За објекат на Тргу Зелена пијаца бр.12 треба да се уради конзерваторски пројекат реконструкције и рестаурације фасаде према првобитном изгледу.</p> <p>2.8.13. Остали објекти</p> <p>Остали објекти су сви објекти који се налазе на катастарским парцелама које нису наведене. Овој групи објеката припадају дворински објекти у заштићеном језгру, нови објекти у заштићеном језгру и сви објекти који се налазе ван граница заштићеног језгра.</p>
--	---

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.278/2 од 28.03.2022.године.
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.-111302-22 од 16.03.2022. године.
Услови у погледу пројектовања и прикључења на гасну мрежу	ЈКП "Други октобар" Вршац, ЕЈ "Гасовод" заводни број: 04/2022, бр. 06-8-6/2022-2 од 21.03.2022.године.
Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода	ЈКП "Други октобар" Вршац, ЕЈ "Водовод" заводни број: 04/2022, бр.04/15 од 23.03.2022.године.
Услови у погледу пројектовања и прикључења на путну инфраструктуру	Градска управа Града Вршац, Одељење за инвестиције и капитална улагања, вг. ROP-VRS-7021-LOC-1-NPAP-7/2021 заводни број: 400-1-34/2022-IV-05 од 25.03.2022.године
Услови у погледу пројектовања и прикључења на телекомуникациону мрежу	Телеком Србија АД, Београд, Таковска бр.2, дел.бр.Д209/ 107331/2-2022 од 23.03.2022.године

О локацијским условима

Саставни део локацијских услова	Идејно решење, Бр.техн.док.0307/2022-П од марта 2022.године и урађено од стране Александар Радловић ПР "Архи-Пројекат" Алибунар.	
	Пројектант	Пројектант: Александар Радловић ПР "Архи-Пројекат" Алибунар, Жарка Зрењанина бр.11-13. Главни пројектант: Драгана Војновић, дипл.инж.арх. бр.лиценце 300 Н233 14
	Број техничке документације	Бр.техн.док. 0307/2022-П од марта 2022.године
	Ситуациони план	- Идејно решење (1 - IDR ZELENA PIJACA..dwfx) - Идејно решење (1 - ARHI-PROJEKAT IDR...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 Вршац.	
Локације	1. Подносиоцу захтева 2. РГЗ СКН Вршац	

<p>услове</p> <p>доставити</p>	<ol style="list-style-type: none">3. ЕД Панчево4. Заводу за заштиту споменика у Панчеву5. ЈКП "Други октобар" Вршац6. Телеком Србија, ПУ Панчево7. Одељењу за инвестиције и капитална улагања ГУ Вршац
<p>Обрадио: дипл.инж.арх. Моника Леган</p>	<p style="text-align: center;">Руководилац одељења дипл.грађ.инж. Зорица Поповић</p>