

Republika Srbija
AP Vojvodina
GRAD VRŠAC
GRADSKA UPRAVA
Odeljenje za prostorno planiranje,
urbanizam i građevinarstvo
Br: ROP-VRS-1537-LOC-1/2018
Zavodni br.: 353-12/2018-IV-03
Dana: 02.02.2018.godine
Vršac, Trg Pobede br. 1
Tel. br. 800-546
ML

Gradska uprava Grada Vršca, Odeljenje za prostorno planiranje, urbanizam i građevinarstvo 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), Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem ("Službeni glasnik RS", br.113/2015, 96/2016 i 120/2017), Uredbe o lokacijskim uslovima ("Službeni glasnik RS", br.35/2015, 114/2015 i 117/2017), 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), Urbanističkog projekta br.223/17-UP od decembra 2017, br.Potvrde: 350-107/2017-IV-03 od 08.01.2018.godine za dogradnju proizvodne hale P+0 i dogradnju poslovnog prostora P+1, u ul.Drugog oktobra bb u Vršcu, čl.17 Odluke o organizacije Gradske uprave ("Službeni list grada Vršca" br.20/2016), na zahtev [REDACTED] putem punomomoćnika Dragana Vujinića iz Novog Sada, ul.Čika Stevina br.10, podnet dana 23.01.2018.godine, izdaje

LOKACIJSKE USLOVE

I. Za dogradnju proizvodne hale P+0 i dogradnju poslovnog prostora P+1, u Vršcu, ul.Drugog oktobra bb.

II. Kat.parc.br.8797/1 KO Vršac, površine 1 ha 43 a 95 m², upisana u prepisu LN.br.15345 KO Vršac.

III. Kategorija objekta: V

Klasifikaciona oznaka: 125102 - radionice preko 400 m²

IV. Ukupno bruto površina dogradnje:1012,50 m²

Pristup objektu: direktan pristup sa javne saobraćajnice, Drugog oktobra ulice.

Planski osnov: Generalni plan Vršca ("Službeni list opštine Vršac" br. 4/2007 i 6/2007), Generalni urbanistički plan Vršca ("Službeni list opštine Vršac", br. 16/2015) i Potvrđeni Urbanistički projekat del.br.100.1/2015 od novembra 2015, br.Potvrde 350-107/2017-IV-03 od 08.01.2018 za dogradnju proizvodne hale P+0 i dogradnju poslovnog prostora P+1, u ul.Drugog oktobra bb u Vršcu.

V. PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA

Blok 74 - Namenjen je pruži i železničkom pojasu i radnoj zoni. Dalje uređenje uređenje za modernizaciju pruge I za planirane radne površine vršiče se na osnovu Plana detaljne regulacije..

6.2. RADNE ZONE

Pri projektovanju i građenju objekata pridržavati se odredbi tehničkih propisa i uslova koji konkretnu oblast regulišu.

Vrsta i namena objekta

U okviru građevinske parcele u radnoj zoni dozvoljena je izgradnja: poslovnih, proizvodnih i skladišnih objekata, kao i izgradnja u kombinacijama: poslovno-proizvodni objekat, poslovno-skladišni objekat, proizvodno-skladišni objekat ili poslovno-proizvodno-skladišni objekat.

Objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći ili objekti u nizu, a sve u zavisnosti od tehničko-tehnološkog procesa proizvodnje i zadovoljavanja propisanih uslova zaštite.

Položaj objekata u odnosu na regulaciju i u odnosu na granice građevinske parcele

U zavisnosti od tehnološkog procesa proizvodnje u okviru konkretnog radnog kompleksa građevinska linija se poklapa sa regulacionom linijom, odnosno, može u odnosu na nju da bude odmaknuta za minimalno 5,0 m. Objekti koji se nalaze na ulazu u radni kompleks prednjom fasadom moraju biti građeni na građevinskoj liniji.

Organizaciju dvorišta radnog kompleksa treba usmeriti ka severnoj, odnosno zapadnoj strani. Sa tim u vezi, građevinska linija od granice susedne parcele sa istočne (odnosno južne) strane je na 5,0 m. Eventualno, dozvoljena je udaljenost na minimalno 1,0 m pod uslovom da su zadovoljeni uslovi protivpožarne zaštite, tj. da međusobni razmak između objekata na dve susedne parcele je veći od 4,0 m, tj. veći od polovine višeg objekta.

Građevinska linija od granice parcele sa zapadne (odnosno severne) strane je na 10,0 m. Eventualno dozvoljena je udaljenost na minimalno 6,0 m ako je na građevinskoj parceli omogućen kružni tok saobraćaja.

Indeks izgrađenosti i stepen iskorišćenosti građevinske parcele

Indeks izgrađenosti dogradnje: 0,298 (maksimalan dozvoljen indeks izgrađenosti 2,1)

Stepen zauzetosti: 29,80% (maksimalan dozvoljen stepen zauzetosti je 70 %)

Najveća dozvoljena spratnost

Dogradnja proizvodne hale spratnosti: P+0

Dogradnja poslovnog prostora: P+1.

Najmanja dozvoljena međusobna udaljenost objekata

Objekti mogu da se grade kao slobodnostojeći i u nizu (u okviru parcele).

Izgradnja objekata u nizu (međusobna udaljenost objekata je 0,0 m, tj. za širinu diletacije) može se dozvoliti ako to tehnološki proces proizvodnje zahteva i ako su zadovoljeni uslovi protivpožarne zaštite.

Međusobni razmak slobodnostojećih objekata je minimalno polovina visine višeg objekta, s tim da međusobni razmak ne može biti manji od 4,0 m.

Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

Na građevinskoj parceli radnog kompleksa pored glavnih i pomoćnih objekata dozvoljena je izgradnja porodičnog stambenog objekta sa jednom stambenom jedinicom, odnosno, dozvoljena je izgradnja poslovno-stambenog objekta sa jednom stambenom jedinicom.

Visina ograde kojom se ograđuje radni kompleks ne može biti viša od $h = 2,2$ m.

Ograda na regulacionoj liniji i ograda na uglu mora biti transparentna odnosno kombinacija zidane i transparentne ograde. Transparentna ograda se postavlja na podzid visine maksimalno 0,2 m a kod kombinacije, zidani deo ograde ne može biti viši od 0,9 m.

Bočni i zadnji deo ograde može da se ograđuje transparentnom ogradom, kombinacija zidane i transparentne ograde i zidanom ogradom do visine maksimalno 2,2 m.

Ograda, stubovi ograde i kapije moraju biti na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

Dozvoljeno je pregrađivanje funkcionalnih celina u okviru građevinske parcele uz uslov da visina te ograde ne može biti veća od visine spoljne ograde i da je obezbeđena protočnost saobraćaja.

Kapije na regulacionoj liniji se ne mogu otvarati van regulacione linije.

Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Za svaku građevinsku parcelu u okviru ove zone mora se obezbediti kolski i pešački prilaz. Kolski prilaz parceli je minimalne širine 4,0 m sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine od 7,0 m. Pešački prilaz je minimalne širine 1,5 m.

U okvir građevinske parcele saobraćajne površine mogu da se grade pod sledećim uslovima:

–minimalna širina saobraćajnice je 3,5 m sa unutrašnjim radijusom krivine 5,0 m, odnosno 7,0 m tamo gde se obezbeđuje protočnost saobraćaja zbog protivpožarnih uslova

–za parkiranje vozila za sopstvene potrebe u okviru građevinske parcele mora se obezbediti parking prostor (za putničko vozilo min. 2,5 m x 5,0 m, za teretno vozilo minimalno 3,0 m x 6,0 m, odnosno u zavisnosti od veličine teretnog vozila).

Zaštita susednih objekata

Izgradnjom objekata na parceli, planiranom delatnošću u okviru parcele ne sme se narušiti životna sredina.

Ispadi na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,2 m i to na delu objekta višem od 2,5 m. Ako je horizontalna projekcija ispada veća od 1,2 onda se ona postavlja na građevinsku liniju.

Građevinski elementi na nivou prizemlja prema regulacionoj liniji, mogu preći građevinsku liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada) i to:

–transparentne bravarske konzolne nadstrešnice u zoni prizemne etaže manje od 2,0 m po celoj širini objekta s visinom iznad 2,5 m,

–platnene nadstrešnice sa masivnom bravarskom konstrukcijom manje od 1,0 m od spoljne ivice trotoara na visinu iznad 2,5 m,

–konzolne reklame manje od 1,2 m na visini iznad 2,5 m. Izgradnjom objekata uz pripadajuću granicu parcele ne sme se narušiti vazдушna linija susedne parcele a odvodnja atmosferskih padavina sa krovnih površina mora se rešiti u okviru građevinske parcele na kojoj se gradi objekat.

Uz granicu parcele formirati obodne zelene površine koje će imati funkciju izolacije samog kompleksa od okolnih susednih parcela. Ovaj zeleni tampon (četinarsko drveće, listopadno drveće ili šibljje) umanjio bi buku i zadržao izduvne gasove i prašinu.

Od ukupne površine građevinske parcele zelenilo mora da zauzima minimalno 30%.

Na kat.parc.br.8797/1 KO Vršac procenat zelenih površina je 60.53%.

Izbor biljnih vrsta određuje se prema karakteristikama proizvodnje, karakteru i koncentraciji štetnih materija, a takođe njihovim ekološkim, funkcionalnim i dekorativnim svojstvima. Zelenilom treba da se obezbedi izolacija administrativnih objekata od proizvodnih (skladišnih) objekata, izolacija pešačkih tokova kao i zaštita parking prostora od uticaja sunca.

Nivelacijom saobraćajnih površina odvodnju atmosferskih padavina rešiti u okviru parcele na kojoj se gradi.

Arhitektonsko, odnosno estetsko oblikovanje pojedinih elemenata objekta

Objekti mogu biti građeni od svakog čvrstog materijala koji je trenutno u upotrebi, na tradicionalan ili savremniji način.

Obavezna je izrada kosog krova a krovovi mogu biti jednovodni, dvovodni i krovovi sa više krovnih ravni.

Krovna konstrukcija može biti od drveta, čelika ili armiranog betona a krovni pokrivač u skladu sa nagibom krova.

Fasade objekta mogu biti malterisane u boji po izboru projektanta, od fasadne opeke ili drugih savremenih materijala koji su trenutno u upotrebi (politirana keramika, Milebond, Alu-bond, paneli, zastakljene fasade i sl.).

Arhitektonskim oblicima, upotrebljenim materijalima i bojama mora se težiti ka uspostavljanju jedinstvene estetski vizuelne celine u okviru građevinske parcele tj. radnog kompleksa.

Uslovi zaštite životne sredine, tehničke, higijenske, zaštite od požara, bezbedonosne i druge uslove

Izgradnja objekata, izvođenje radova, odnosno obavljanje proizvodne/skladišne delatnosti, može se vršiti pod uslovom da se ne izazovu trajna oštećenja, zagađivanje ili na drugi način degradiranje životne sredine. Zaštita životne sredine obuhvata mere kojima će se zaštititi voda, vazduh i zemljište od degradacije.

Na svakoj građevinskoj parceli mora se obezbediti prostor za postavljanje kontejnera (kanti) za komunalni otpad, kao i prostor za otpad nastao u toku tehnološkog procesa, u skladu sa važećim propisima za prikupljanje istog. Lociranje betoniranog prostora za kontejnere na parceli mora da bude tako da se omogući lak pristup komunalne službe i da prostor bude izveden u skladu sa uslovima zaštite životne sredine.

Odvođenje fekalnih voda mora se rešiti zatvorenim kanalizacionim sistemom koji će se priključiti na naseljsku kanalizacionu mrežu. Kao prelazno rešenje, do izgradnje naseljske kanalizacione mreže dozvoljena je izgradnja betonskih vodonepropusnih septičkih jama koje na parceli treba locirati minimalno 3,0 m od objekata i granice parcele.

Otpadne vode nastale u tehnološkom procesu proizvodnje pre upuštanja u naseljsku kanalizaciju prečistiti na separatoru ulja i masti.

Uslovno čiste atmosfere vode sa krovova objekata i manipulativnih površina mogu se upustiti u otvorenu kanalsku mrežu položenu uz ulične saobraćajnice.

Svi objekti moraju biti izgrađeni (rekonstruisani) u skladu sa važećim Zakonima I Pravilnicima koji regulišu konkretnu oblast. Pri projektovanju i izvođenju radova na objektima upotrebljenim materijalima imati u vidu specifičnost funkcionalne namene objekta (prostora) sa stanovišta korišćenja, održavanja, odnosno obezbeđivanja sanitarno-higijenskih uslova.

Izborom materijala voditi računa o njihovoj otpornosti sa aspekta tehničke I protivpožarne zaštite. Uz objekte povećanog rizika od požara moraju se isprojektovati i izvesti pristupni put, okretnica i platoa za kretanje vatrogasnog vozila i izvođenje intervencija. Pri projektovanju i izgradnji radnih kompleksa uzeti u obzir važeće propise za gromobran, električnu mrežu, ognjišta, dimnjake, tankove i pogone sa lako zapaljivim materijalima. Zapaljivi materijal ne može se smestiti na prostoru koji nije udaljen najmanje 6,0 m od objekta ili dela objekta, ukoliko to tehničkim propisima nije drugačije određeno. U objektima i prostorijama u kojima se uskladištava i drži zapaljivi i drugi materijal (sirovine, gotovi proizvodi, ambalaža i dr.) moraju se obezbediti slobodni prolazi i prilazi spravama i uređajima za gašenje. Kod objekata i prostorija ugroženih eksplozivom predvideti dovoljno prozorskih površina, uz to lake pregradne zidove, lak krovni pokrivač.

Poslovni objekti (odnosno poslovni prostori) namenjeni javnom korišćenju kao I prilazi do istih moraju biti urađeni u skladu sa Pravilnikom o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica.

Pri projektovanju i izgradnji radnog kompleksa neophodno je obezbediti i izgradnju skloništa dopunske zaštite, obima zaštite 30 kPa.

VI. USLOVI PRIKLJUČENJA OBJEKATA NA KOMUNALNU I OSTALU INFRASTRUKTURU:

Vodovod i kanalizacija: priključak na postojeću mrežu na parceli.

Elektroenergetska mreža i postrojenja: priključak na postojeću mrežu na parceli koja zadovoljava potrebe dogradnje.

TT mreža i postrojenja: priključak na postojeću mrežu na parceli.

Gasifikacija: priključak na postojeću mrežu na parceli.

POSEBNI USLOVI

Sve radove projektovati i izvoditi prema tehničkim uslovima MUP Republike Srbije, Sekretarijat u Pančevu, Odsek protivpožarne policije, 09/23 broj: 02-217-1498/18-1 od 31.01.2018. godine.

VII. PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA NA PARCELI

Na parceli br.8797/1 KO Vršac postoji objekat br.1 površine 1322m², objekat br.2 površine 62 m², objekat br.3 površine 341 m², objekat br.4 površine 21 m², objekat br.5 površine 891 m², objekat br.6 površine 150 m², objekat br.7 površine 108 m², objekat br.8 površine 367 m² i objekat br.9 površine 16 m².

VIII. 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.

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

IX. 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:

- Dokaz o uplati naknade za vođenje centralne evidencije za izdavanje lokacijskih uslova (Taksa CEOP.pdf)
- Dokaz o uplati administrativne takse za izradu lokacijskih uslova (Taksa RAT.pdf)
- Ostala dokumenta zahteva za izdavanje lokacijskih uslova (Taksa GAT.pdf)
- Idejno rešenje (Grafička dokumentacija.dwg)
- Ostala dokumenta zahteva za izdavanje lokacijskih uslova (L.N. 15345.pdf)
- Punomoćje (Ovlašćenje conpro.pdf)
- Geodetski snimak postojećeg stanja na katastarskoj podlozi (8797-1KTP 2.dwg)
- Idejno rešenje (IDR 1-Projekat arhitekture_PR 232-17_potpisano.pdf)
- Idejno rešenje (IDR 0-Glavna sveska_PR 232-17_potpisano.pdf)

X. Odeljenje za prostorno planiranje, urbanizam i građevinarstvo Gradske uprave Vršac, je pribavilo po službenoj dužnosti tehničke uslove od MUP Republike Srbije, Sekretarijat u Pančevu, Odsek protivpožarne policije i RGZ Službe za katastra nepokretnosti Vršac, 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, 96/2016 i 120/2017), o trošku investitora.

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.

XI. Gradska administrativna taksa naplaćena je u iznosu od 29.000,00 dinara u skladu sa Odlukom o opštinskim administrativnim taksama ("Sl. list opštine Vršac", br.13/2009).

XII. 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. RGZ SKN u Vršcu
2. MUP RS, Sekretarijat u Pančevu
2. Građevinskoj inspekciji Grada Vršca
2. Arhivi.

NAČELNIK
dipl.ing.građ..Zorica Popović