

Република Србија
АП Војводина
ГРАД ВРШАЦ
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за просторно планирање,
урбанизам и грађевинарство
Бр: ROP-VRS-6917-LOC-1/2018
Заводни бр.: 353-48/2018-IV-03
Дана: 02.04.2018.године
Вршац, Трг Победи бр. 1
Тел. бр. 800-546
МЛ

Градска управа Града Вршца, Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство на основу члана 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 и 145/2014), члан 7. и члан 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.113/2015, 96/2016 и 120/2017), чл.1., 2., 3. и члан 7. 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), Просторног плана Општине Вршац ("бр.16/2015 и бр.1/2016), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС", бр. 22/2015), Урбанистичког пројекта бр.ФП-597.17-УРБ-1 од маја 2017.године, бр.Потврде:350-44/2017-IV-03 од 27.07.2017.године за изградњу планираног погона за обраду лешника у Великом Средишту, ул.Виноградарска бр.2/Б, члана 5. и члана 8. Одлуке о утврђивању органа града Вршца ("Службени лист града Вршца" бр.1/2016), чл. 1. Одлуке о изменама статута општине Вршац ("Службени лист града Вршца" бр.4/2016) и чл.17 Одлуке о организације Градске управе ("Службени лист града Вршца" бр.20/2016), по захтеву [REDACTED] поднет дана 20.03.2018.године, путем пуномоћника Стелиана Албу из Вршца, ул.Жарка Зрењанина бр.69, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу погона за обраду лешника, спратности П+0, категорије „В“, класификациони број 125103, на кат.парц.бр.649, површине 1457 м², уписаној у ЛН.пр.бр.1007 КО Велико Средиште, у ул.Виноградарска бр.2/Б, у Великом Средишту.

Плански основ: Просторни план Општине Вршац ("бр.16/2015 и бр.1/2016) и Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС", бр. 22/2015), Потврђени Урбанистички пројекат бр.ФП-597.17-УРБ-1 од маја 2017.године, бр.Потврде:350-44/2017-IV-03 од 27.07.2017.године за изградњу планираног погона за обраду лешника у Великом Средишту, ул.Виноградарска бр.2/Б

Намена објекта: индустријске зграде -погон за обраду лешника

Категорија „В“

Класификациони број: 125103

Бруто изграђена површина објекта: 300,00 м²

Приступ објекту: директан приступ са јавне саобраћајнице, Виноградарске улице.

1. ЦЕЛИНА ОДНОСНО ЗОНА: насеље Велико Средиште

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1. 4. Грађевинско земљиште

1.4.1. Грађевинско подручје насеља

На подручју Општине Вршац је у току израда Плана генералне регулације за град Вршац. Овим планом је прописана израда шематских приказа уређења насеља, и то за 17 насеља: Ватин, Војводинце, Вршачке Ритове, Загајицу, Јабланку, Куштиљ,

Мали Жам, Мало Средиште, Марковац, Месић, Орешац, Парту, Потпорањ, Ритишево, Сочицу, Стражу и Шушару. Остала насеља, за која се не ради шематски приказ уређења, предвиђена је *израда одговарајућег урбанистичког плана*.

1.8.5. Инжењерско-геолошки услови, услови и мере заштите од пожара, елементарних непогода и техничко-технолошких несрећа

Мере заштите од пожара

На основу услова Министарства унутрашњих послова број 02-217-188/13 од 29.08. 2013. године дате су следеће мере од заштите пожара:

- изворишта снабдевања водом, односно капацитете градске уличне водоводне мреже који обезбеђују довољне количине воде за гашење пожара за објекте који се граде, а према члану 12,13,14, и 15 Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл. Лист СФРЈ” бр. 30/91);

- удаљеност између зона предвиђених за стамбене и јавне објекте и зона предвиђених за индустријске објекте и објекте специјалне намене;

- приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објеката а према чл. 4,6 и 7 Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Сл. Лист СРЈ” бр. 8/95);

- безбедоносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара.

Мере заштите од елементарних непогода

За заштиту од земљотреса неопходно је примењивати Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (“Службени лист СФРЈ” бр.31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90) који садрже грађевинске норме за зидање зграда како би поднеле слабе и умерене мање земљотресе у границама еластичности својих конструкција, а да јаке земљотресе, који се ретко јављају, могу поднети без рушења уз могућа већа оштећења. Велика погодност су широке улице, а шире улице и слободне површине представљају и противпожарне преграде, јер пожари већих размера могу да прате земљотресе.

Мере заштите од ветра односе се на поштовање прописа за пројектовање и изградњу објеката кроз статички прорачун на максимално негативно дејство ветра. Штетно дејство ветра се умањује формирањем мреже заштитног зеленила, а оствариће се применом пројекта ветрозаштитних појасева.

Мере заштите од техничко-технолошких несрећа

Мере заштите односе се на поштовање важећих закона из области заштите животне средине и других прописа, правилном избору технологије, постројења и опреме, посебан опрез у руковању са опасним материјама. Инвеститори су у обавези да ураде План заштите (обухвата: Снаге и средства плана, шему одговора на удес, програм обуке и тренинга, програм контроле и остала упустава и обавештавања).

1.8.6. Услови и мере заштите од ратних разарања

Према Закону о ванредним ситуацијама ради заштите људи, материјалних и културних добара планирају се:

1. ПОРОДИЧНА СКЛониШТА – подрумске и друге погодне просторије са армирано бетонским конструктивним елементима.
2. КУЋНА СКЛониШТА ОСНОВНЕ ЗАШТИТЕ - у склопу стамбених зграда чија је укупно развијена бруто површина већа од 5000 м²
3. КУЋНА СКЛониШТА ДОПУНСКЕ ЗАШТИТЕ - у склопу зграда чија је укупно развијена бруто површина мања од 5000 м²
4. ЈАВНА СКЛониШТА – у градовима и већим насељеним местима где се окупља већи број грађана - Блоковска склоништа.

Инвеститори будућих јавних, пословних, стамбених и стамбено – пословних објеката имају обавезу изградње двонаменских склоништа према техничким прописима за склоништа и друге заштитне објекте који се могу користити за једну намену у миру а

у случају непосредне ратне опасности рата или елементарне непогоде и других техничко-технолошких несрећа морају се брзо прилагодити у склонишни простор.

Правилник о општим правилима за парцелацију и изградњу ("Службени гласник РС", бр. 22/2015)

Овим правилником прописују се општа правила и услови за парцелацију, регулацију и изградњу.

IV. ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ

Врсте и компатибилне намене објеката који се могу градити у појединачним зонама

На површини основне претежне намене земљишта у зони кућа за одмор, сеоској зони и зони ретких насеља и породичне градње, у општој стамбеној зони у насељима средњих густина са два или више типова стамбене изградње, у мешовитој зони у насељима средњих густина са два или више типова нестамбене градње, у урбаној стамбеној и општој зони већих густина и централној градској и пословној зони дозвољена је изградња компатибилних намена, и то:

- 1) пословање;
- 2) трговина;
- 3) угоститељство;
- 4) занатство и услуге;
- 5) здравство;
- 6) дечија заштита;
- 7) образовање;
- 8) култура;
- 9) верски објекти.

Компатибилне намене у оквиру зоне, могу бити и 100% заступљене на појединачној грађевинској парцели у оквиру зоне и на њих се примењују правила за изградњу дефинисана за претежну намену земљишта у зони.

Класа и намена објеката чија изградња је забрањена у појединачним зонама

Објекти чија изградња је забрањена у појединачним зонама су објекти:

- 1) за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност надлежног органа за послове заштите животне средине на Студију процене утицаја на животну средину;
- 2) на постојећој и планираној јавној површини, на површинама уже зоне санитарне заштите водоизворишта или на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре;
- 3) у заштитном појасу јавних путева ван насеља, а који се утврђује у складу са Законом о јавним путевима и износи за државне путеве првог реда 20 м, за државне путеве другог реда 10 м, односно за општинске путеве 5 м са обе стране пута;
- 4) у заштитној зони електроенергетског појаса, који се утврђује се у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 кВ до 400 кВ ("Службени лист СФРЈ", број 65/88 и "Службени лист СРЈ", број 18/92) објеката и износи за надземни вод 10 кВ - 6 м, за надземни вод 35 кВ - 15 м, за надземни вод 110 кВ - 15 м и за надземни вод 220 кВ - 15 м;
- 5) у заштитној зони водотокова, у складу са законом и прописима којим се уређује управљање водама, односно у плавним зонама;
- 6) на геолошки нестабилним теренима, чија нестабилност је доказана у складу са законом којим се уређују геолошка и инжењерско - геолошка истраживања, у инжењерско-геолошким студијама, елаборатима И другом документацијом.

Положај објекта на парцели

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

- 3) као слободностojeћи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле;

Удаљеност новог објекта од другог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле.

Висина објекта

Висина новог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о висинској регулацији, односно дозвољеном висином објекта прописаном овим правилником. Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.

Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле.

Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације.

Релативна висина је:

- 1) на релативно равном терену, на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице и на стрмом терену са нагибом према улици (навише), једнака је висини објекта;
- 2) на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута на средини фронта парцеле до коте венца;
- 3) висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта;
- 4) висина назидка поткровне етаже није ограничена, ограничава се само висина венца објекта.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:

- 1) кота приземља нових објекта на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- 2) кота приземља може бити виша од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине од нулте коте;
- 3) за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине;
- 4) за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијским условима и применом одговарајућих тачака овог члана.

Услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели

Локацијским условима на истој грађевинској парцели може се утврдити изградња и других објекта исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела.

На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, односно објекти који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду, летња кухиња, пољски клозет и сл.).

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање и гаражирање возила

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину.

Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50 м. Објекти у привредним и индустријским зонама морају обезбедити противпожарни пут око објекта, који не

може бити ужи од 3,5 м, за једносмерну комуникацију, односно 6 м за двосмерно кретање возила.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, и то - једно паркинг или гаражно место на један стан.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.

У случају из става 2. овог члана, број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту: ПМ), на следећи начин:

8) производни, магацински и индустријски објекат - једно ПМ на 200 м² корисног простора.

Одводњавање и нивелација

Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5%.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта у сеоским насељима одводе се регулисано до ђубришне јаме када се економско двориште налази уз јавни пут.

Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит и друго

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом.

Спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности, усклађује се са конзерваторским условима.

Општа правила за изградњу за појединачне зоне

1. Индекс изграђености или индекс заузетости

Највећи дозвољени индекс изграђености по зонама изградње је за:

2) сеоска зона - 0,8;

Највећи дозвољени индекс заузетости по зонама изградње је за:

2) сеоска зона - 30%;

2. Ограђивање по појединачним зонама

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 м.

Грађевинске парцеле чија је ката нивелете виша од 0,90 м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између грађевинских парцела подиже се до висине 1,40 м уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од

1,40 м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

У насељима се грађевинске парцеле за изградњу пословних и других нестамбених објеката по правилу не ограђују.

У зонама вишепородичне и вишеспратне изградње, грађевинске парцеле се по правилу не ограђују.

Грађевинске парцеле за објекте од јавног интереса се не ограђују, осим ако за то не постоји потреба из безбедносних разлога.

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган.

Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20 м.

4. Општа правила за изградњу за сеоске зоне

Највећа дозвољена спратност објеката свих врста у сеоској зони је највише до три надземне етажe.

Растојање регулационе линије од грађевинске линије у сеоској зони је 5,0 м.

У сеоској зони растојање из става 1. овог члана утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

Растојање слободностојећег објекта на делу бочног дворишта и линије суседне грађевинске парцеле је 2,50 м, а двојних и објеката у прекинутом низу 4,00 м.

Међусобна удаљеност нових спратних сеоских објеката је 6,00 м, а приземних слободностојећих 5,00 м.

Ако су испуњени услови из става 2. овог члана, економско двориште може бити уз јавни пут, а економски објекти на грађевинској линији. Растојање од грађевинске до регулационе линије утврђује се применом општих правила регулације прописаних овим правилником увећаним за најмање 3,00 м зеленог простора.

Грађевинска парцела у сеоском насељу може се преграђивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница), с тим да висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

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

1. Водовод и канализација: Све радове пројектовати и изводити према техничким условима ЈКП «2 Октобар», ЕЈ «Водовод» Вршац, бр.20/15 заводни број: 20/2018 од 22.03.2018. године.

2. Гасификација: Према обавештењу ЈКП «2 Октобар», ЕЈ «Гасовод» Вршац, бр.06-2-15/2018-2 заводни бр.9/2018 од 22.03.2018. године, нема дистрибутивне гасне мреже у насељу.

3. Електроенергетска мрежа и постројења: Све радове пројектовати и изводити према техничким условима ДОО «Електровојводина», «Електродистрибуција Панчево», бр.8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-83049/18 од 29.03.2018. године.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

Све радове пројектовати и изводити према условима РС МУП Сектора за ванредне ситуације Одељења за ванредне ситуације у Панчеву, 09/23 бр.217-4196/18-1 од 26.03.2018. 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 (Taksa Vodovod.pdf)
- Докази о уплатама (Taksa RAT.pdf)
- Докази о уплатама (Taksa EPS.pdf)
- Докази о уплатама (Taksa RGZ.pdf)
- Доказ о уплати накнаде за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова (Taksa CEOP.pdf)
- Доказ о уплати административне таксе за израду локацијских услова (Taksa RAT.pdf)
- Остала документа захтева за издавање локацијских услова (Taksa BOV.pdf)
- Идејно решење (FP-597.17-URB-1-Urbanisticki projekat GG SK.pdf)
- Идејно решење (FP-591.17-IDR-1-Projekat arhitekture.dwg)
- Идејно решење (FP-591.17-IDR-1-Projekat arhitekture signed.pdf)
- Идејно решење (FP-591.17-IDR-0-Glavna sveska signed.pdf)
- Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози (349 Vel.Srediste KTR.pdf)
- Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози (349 Vel.Srediste KTR.dwg)
- Пуномоћје (Punomoсje.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 и РГЗ Службе за катастра непокретности Вршац, 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 и 145/2014) и чланом 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.113/2015 и 96/2017), о трошку инвеститора.

Општинска административна такса наплаћена је у износу од 11.000,00 динара у складу са Одлуком о општинским административним таксама ("Сл. лист општине Вршац", бр.13/2009).

Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

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

Доставити:

1. Подносиоцу захтева
2. ЕД Панчево,
3. ЈКП "" Октобар" Вршац
4. МУП РС, Секретаријат у Панчеву
5. РГЗ Служби за катастар непокретности
6. Грађевинској инспекцији Града Вршца
Вршац
5. Архиви

НАЧЕЛНИК
дипл.инж.грађ.Зорица Поповић