

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

Поступајући по захтеву Зоран Месицки ПР ЗТР "Ентеријер Месицки" из Вршца, ул.Николе Нешковића бр.11, поднетом путем пуномоћника Драгана Војновић из Београда, ул.Димитрија Туцовића бр.39, 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 реконструкцију и промену намене пословног објекта бр.1, спратности П+0, у индустријски објекат за производњу намешпаја, спратности П+0, категорије В, класификациони број 125103, на кат.парц.бр.18380/1, у Вршцу, ул.Београдски пут бр.25.

Број предмета	ROP-VRS-22875-LOC-1/2021, заводни број: 353-145/2021-IV-03	
Датум подношења захтева	20.07.2021.године	
Датум издавања локацијских услова	12.08.2021.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	Зоран Месицки ПР ЗТР "Ентеријер Месицки"
	Адреса	Вршца, ул. Николе Нешковића бр.11
Подаци о подносиоцу захтева	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Драгана Војновић
	Адреса	Београд, ул. Димитрија Туцовића бр.39
Документација приложена уз захтев		
1. Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	Бр.техн.док.0710/2021-П од 10.07.2021. урађено од стране Бироа "Архи-Пројекат" Алибунар. <ul style="list-style-type: none"> Идејно решење (1 - MESICKI IDR.dwg) 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"/>	40.000,00 динара
4. Републичка административна такса	<input checked="" type="checkbox"/>	330,00 динара
4. Републичка административна такса	<input checked="" type="checkbox"/>	4.210,00 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"/>	- Геодетски биро "Геометар" из Панчева, дипл.инж.геод.Игор Давидовић
2. Остало	<input checked="" type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> Доказ о уплати (RAT 330 - Payment_confirmation..pdf) Доказ о уплати (GRADSKA - Payment_confirmation..pdf) Доказ о уплати (2. OKTOBAR - Payment_confirmation..pdf) Доказ о уплати (MUP - Payment_confirmation..pdf) Доказ о уплати (EPS - Payment_confirmation..pdf) Доказ о уплати (APR Payment_confirmation..pdf) Доказ о уплати (CEOP Payment_confirmation..pdf) Остала документа захтева за издавање локацијских услова (Resenje - KATASTAR..pdf) Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози (P_18380_1_KTP..pdf) Пуномоћје (Punomoćje MESICKI..pdf) Идејно решење (0 - ARHI-PROJEKAT IDR..pdf)

Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама

Адреса локације	у Вршцу, Павлицки пут лево бр.46.		
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	- копија плана бр.952-04-115-14695/2021 од 21.07.2021.године издате од стране РГЗ Служба за КН Вршац. - извод из катастра подземних инсталација бр.956-303-15903/2021 од 22.07.2021 издате од стране Сектора за КН - 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
	18380/1	КО Вршац	11.831,00 м ²

Подаци о постојећим објектима на парцели

Број објеката који се налазе на парцели/парцелама	2
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	реконструкција и промена намене пословног објекта бр.1 у индустријски објекат за производњу намештаја и повећање капацитета инсталација.
Врста радова	Реконструкција и промена намене
Намена објекта	индустријски
БРГП (за зграде) / Дужина (за инфраструктуру)	1565,00 м ²

Доминантна категорија објеката	В		
Класификација дела	Категорија објекта или дела објекта	Учешће у укупној површини	Класификациона ознака
	В	100%	125103
Правила уређења и грађења			
Плански основ	Генерални план Вршца („Службени лист општине Вршца“, бр. 4/2007 и 6/2007) и Генерални урбанистички план Вршца („Службени лист општине Вршца“, бр. 16/2015, 17/2015, 10/2019 и 11/2019). Блок 80- намењен радној зони		
	<p>6.2. РАДНЕ ЗОНЕ</p> <p>При пројектовању и грађењу објеката придржавати се одредби техничких прописа И услова који конкретну област регулишу.</p> <p>Врста и намена објекта</p> <p>У оквиру грађевинске парцеле у радној зони дозвољена је изградња: пословних, производних и складишних објеката, као и изградња у комбинацијама: пословно- производни објекат, пословно-складишни објекат, производно-складишни објекат или пословно-производно-складишни објекат.</p> <p>Уз главне објекте на грађевинској парцели у радној зони дозвољена је изградња помоћних објеката: оставе, типске трансформаторске станице, ограда, бунари, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење) и сл.</p> <p>Објекти се могу градити као слободностојећи или објекти у низу, а све у зависности од техничко-технолошког процеса производње и задовољавања прописаних услова заштите.</p> <p>Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле</p> <p>У зависности од технолошког процеса производње у оквиру конкретног радног комплекса грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом, односно, може у односу на њу да буде одмакнута за минимално 5,0 м. Објекти који се налазе на улазу у радни комплекс предњом фасадом морају бити грађени на грађевинској линији.</p> <p>Организацију дворишта радног комплекса треба усмерити ка северној, односно западној страни. Са тим у вези, грађевинска линија од границе суседне парцеле са источне (односно јужне) стране је на 5,0 м. Евентуално, дозвољена је удаљеност на минимално 1,0 м под условом да су задовољени услови противпожарне заштите, тј. да међусобни размак између објеката на две суседне парцеле је већи од 4,0 м, тј. већи од половине вишег објекта.</p> <p>Грађевинска линија од границе парцеле са западне (односно северне) стране је на 10,0 м. Евентуално дозвољена је удаљеност на минимално 6,0 м ако је на грађевинској парцели омогућен кружни ток саобраћаја.</p> <p>Индекс изграђености и степен искоришћености грађевинске парцеле</p> <p>Индекс изграђености: максималан дозвољен индекс изграђености 2,1</p> <p>Степен заузетости: максималан дозвољен степен заузетости је 70 %.</p> <p>Највећа дозвољена спратност</p> <p>У зависности од намене објеката произилази и њихова спратност. Објекти су</p> <p>спратности:</p> <p>– складишни: П (приземље), евентуално П+1 (приземље+једна етажа).</p> <p>Изградња помоћног објекта - остава дозвољена је максималне спратности П (приземље).</p> <p>Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката</p> <p>Објекти могу да се граде као слободностојећи и у низу (у оквиру парцеле).</p> <p>Изградња објеката у низу (међусобна удаљеност објеката је 0,0 м, тј. за ширину дилатације) може се дозволити ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите.</p> <p>Међусобни размак слободностојећих објеката је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0 м.</p> <p>Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели</p> <p>На грађевинској парцели радног комплекса поред главних и помоћних објеката дозвољена је изградња породичног стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, односно, дозвољена је изградња пословно-стамбеног објекта са једном</p>		

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

стамбеном јединицом.

Висина оградe којом се ограђује радни комплекс не може бити виша од $x = 2,2$ м.

Ограда на регулационој линији и ограда на углу мора бити транспарентна односно комбинација зидане и транспарентне ограде. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 м а код комбинације, зидани део ограде не може бити виши од 0,9 м.

Бочни и задњи део ограде може да се ограђује транспарентном оградом, комбинација зидане и транспарентне ограде и зиданом оградом до висине максимално 2,2 м.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде и да је обезбеђена проточност саобраћаја.

Капије на регулационој линији се не могу отворати ван регулационе линије.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 4,0 м са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0 м. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5 м.

У оквир грађевинске парцеле саобраћајне површине могу да се граде под следећим условима:

—минимална ширина саобраћајнице је 3,5 м са унутрашњим радијусом кривине 5,0 м, односно 7,0 м тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја због противпожарних услова

—за паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор (за путничко возило мин. 2,5 м x 5,0 м, за теретно возило минимално 3,0 м x 6,0 м, односно у зависности од величине теретног возила).

Заштита суседних објеката

Изградњом објеката на парцели, планираном делатношћу у оквиру парцеле не сме се нарушити животна средина.

Исподи на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,2 м и то на делу објекта вишем од 2,5 м. Ако је хоризонтална пројекција испода већа од 1,2 онда се она поставља на грађевинску линију.

Грађевински елементи на нивоу приземља према регулационој линији, могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испода) и то:

—транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етажe мање од 2,0 м по целој ширини објекта с висином изнад 2,5 м,

—платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0 м од спољне ивице тротоара на висину изнад 2,5 м,

—конзолне рекламе мање од 1,2 м на висини изнад 2,5 м. Изградњом објеката уз припадајућу границу парцеле не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Уз границу парцеле формирати ободне зелене површине које ће имати функцију изолације самог комплекса од околних суседних парцела. Овај зелени тампон (четинарско дрвеће, листопадно дрвеће или шибље) умањио би буку и задржао издувне гасове и прашину.

Од укупне површине грађевинске парцеле зеленило мора да заузима минимално 30%.

Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, карактеру и концентрацији штетних материја, а такође њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима. Зеленилом треба да се обезбеди изолација административних објеката од производних (складишних) објеката, изолација пешачких токова као и заштита паркинг простора од утицаја сунца.

Нивелацијом саобраћајних површина одводњу атмосферских падавина решити у оквиру парцеле на којој се гради.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала који је тренутно у употреби, на традиционалан или савременији начин.

Обавезна је израда косог крова а кровови могу бити једноводни, двоводни и кровови са више кровних равни.

Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона а кровни покривач у складу са нагибом крова.

Фасаде објекта могу бити малтерисане у боји по избору пројектанта, од фасадне опеке или других савремених материјала који су тренутно у употреби (политирана керамика, Милебонд, Алу-бонд, панели, застакљене фасаде и сл.).

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле тј. радног комплекса.

Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедоносне и друге услове

Изградња објеката, извођење радова, односно обављање производне/складишне делатности, може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или на други начин деградирање животне средине. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад, као и простор за отпад настао у току технолошког процеса, у складу са важећим прописима за прикупљање истог. Лоцирање

бетонираног простора за контејнере на парцели мора да буде тако да се омогући лак приступ комуналне службе и да простор буде изведен у складу са условима заштите животне средине.

Одвођење фекалних вода мора се решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама које на парцели треба лоцирати минимално 3,0 м од објеката и границе парцеле.

Отпадне воде настале у технолошком процесу производње пре упуштања у насељску канализацију пречистити на сепаратору уља и масти.

Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката и манипулативних површина могу се упустити у отворену каналску мрежу положену уз улчне саобраћајнице.

Сви објекти морају бити изграђени (реконструисани) у складу са важећим Законом и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима употребљеним материјалима имати у виду специфичност функционалне намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке И противпожарне заштите. Уз објекте повећаног ризика од пожара морају се испројектовати и извести приступни пут, окретница и платоа за кретање ватрогасног возила и извођење интервенција. При пројектовању и изградњи радних комплекса узети у обзир важеће прописе за громобран, електричну мрежу, огњишта, димњаке, танкове и погоне са лако запаљивим материјалима. Запаљиви материјал не може се сместити на простору који није удаљен најмање 6,0 м од објекта или дела објекта, уколико то техничким прописима није другачије одређено. У објектима и просторијама у којима се ускладиштава и држи запаљиви и други материјал (сировине, готови производи, амбалажа и др.) морају се обезбедити слободни пролази и прилази справама и уређајима за гашење. Код објеката и просторија угрожених експлозивом предвидети довољно прозорских површина, уз то лаке преградне зидове, лак кровни покривач.

Пословни објекти (односно пословни простори) намењени јавном коришћењу као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

При пројектовању и изградњи радног комплекса неопходно је обезбедити и изградњу склоништа допунске заштите, обима заштите 30 кПа.

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

Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије	ДОО «Електровојводина», «Електродистрибуција Панчево», бр.8Ц1.1.0.-Д.07.15.-138366-21 од 02.08.2021. године.
Услови у погледу пројектовања и прикључења на гасну мрежу	Нису предвиђене инсталације.
Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода	ЈКП "Други октобар" Вршац, ЕЈ "Водовод" заводни број: 48/2021 бр.48/15 од 06.08.2021.године.
Услови у погледу пројектовања мера заштите од пожара и експлозија	МУП Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву, 09.22 бр.217-1326/21-1 од 03.02.2021.године.
Услови у погледу пројектовања мера заштите животне средине	Одељење за комуналне и стамбене послове и послове заштите животне средине Града Вршца бр.219/2021-IV-04 од 09.08.2021.године
Услови у погледу пројектовања и прикључења на путну инфраструктуру	Постојећи прикључак

О локацијским условима

Саставни део локацијских услова	Идејно решење, бр.техн.дн. 0710/2021-П од 10.07.2021. урађено од стране Бироа "Архи-Пројекат" Алибунар	
	Пројектант	Пројектант: Биро "Архи-Пројекат" Алибунар, ул.Жарка Зрењанина бр.11-13; Главни пројектант: Драгана Војновић, дипл.инж.арх. бр.лиценце 300 N233 14
	Број техничке документације	Бр.техн.док. 0710/2021-П од 10.07.2021.
	Ситуациони	<ul style="list-style-type: none"> Идејно решење (1 - MESICKI IDR.dwg) Идејно решење (1 - ARHI-PROJEKAT IDR...pdf)

	план	
Рок важења локацијских услова	ДВЕ ГОДИНЕ	
Напомена	Обавезује се подносилац захтева да регулише накнаде за : - трошкове издавања копије плана по спецификацији за пружање услуга РГЗ СКН Вршац у износу од 1100,00 динара. - трошкове издавања извода из катастра водова по спецификацији за пружање услуга Сектора за КН - Одељење за катастар водова Панчево у износу од 3.403,40 динара.	
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 Вршаца.	
Локацијске услове доставити	1. Подносиоцу захтева 2. РГЗ СКН Вршац 3. РГЗ Панчеву 4. ЕД Панчеву 5. ЈКП "Други октобар" 6. Одељењу за комуналне и стамбене послове и послове заштите животне средине 7. МУП Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву	
Обрадио: дипл.инж.арх. Моника Леган	Руководилац одељења дипл.грађ.инж.Зорица Поповић	