

Република Србија
ГРАД ВРШАЦ
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за урбанистичко-грађевинске
и имовинско-правне послове
Број: 353-42/2017-IV-03
Дана: 01.03.2017. године
Вршац, Трг Победи бр. 1
Тел. бр. 800-544
ДС

Одељење за урбанистичко-грађевинске и имовинско-правне послове Градске управе Града Вршца на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС и 132/2014 и 145/2014), Просторног плана општине Вршац ("Службени лист општине Вршац", бр. 16/2015 и 1/2016), на основу чл. 1. Одлуке о изменама Статута Општине Вршац ("Сл. лист Општине Вршац", бр. 4/2016), чл. 5. и чл. 8. Одлуке о утврђивању органа града Вршца ("Сл. лист Општине Вршац", бр. 1/2016) и члана 161. Закона о општем управном поступку ("Сл. лист СРЈ", бр. 33/97 и 31/2001), на захтев ДОО „Swisslion“ из Вршца, ул. Војводе Степе Степановића бр.6 од 01.03.2017. године, доноси

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

за катастарске парцеле бр. 22834 и 22838 КО Вршац потес Виногорје.

1. ПЛАНСКИ ОСНОВ: Просторни план општине Вршац ("Службени лист општине Вршац", бр. 16/2015 и 1/2016)

2. ЦЕЛИНА ОДНОСНО ЗОНА: воћњаци и виногради.

3. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА: виногради.

4. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА: Регулациона линија је постојећа, а грађевинска линија је увучена у односу на регулациону линију.

5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

5.1. ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ И КОРИШЋЕЊЕ ПРОСТОРА И ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА (атари и насеља)

Правила уређења и грађења, дефинисана Планом, спроводиће се:

- Директном применом кроз израду Акта о урбанистичким условима за грађење на пољопривредном, водном и шумском земљишту за садржаје за које није предвиђена израда Урбанистичког плана;

- На основу смерница и правила уређења и грађења из овог Плана кроз израду урбанистичких планова.

5.1.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА НА ПОЉОПРИВРЕДНОМ ЗЕМЉИШТУ

На основу Закона о пољопривреди, ради очувања расположивог пољопривредног земљишта, потребно је да се доноси **пољопривредне основе** заштите, уређења и коришћења пољопривредног земљишта као плански документ. Пољопривредна основа

се доноси у складу са просторним и урбанистичким плановима и морају бити међусобно усаглашене. У складу са смерницама за уређење и изградњу пољопривредног земљишта, датим овим Планом, скупштина локалне самоуправе доноси пољопривредне основе ради очувања расположивог пољопривредног земљишта, по претходно прибављеном мишљењу Министарства.

Пољопривредно земљиште се користи за пољопривредну производњу и не може се користити у друге сврхе осим у случајевима и под условима утврђеним Законом о

пољопривредном земљишту, овим Планом и урбанистичким плановима, као и Основама заштите, коришћења и уређења пољопривредног земљишта.

Коришћење обрадивог пољопривредног земљишта од I–V катастарске класе у непољопривредне сврхе није дозвољено.

Изузетно, коришћење обрадивог пољопривредног земљишта у непољопривредне сврхе може да се врши ако то захтева општи интерес, у складу са прописима, и када је то неопходно за потребе одбране и то првенствено на земљишту слабијег бонитета.

Обрадиво пољопривредно земљиште не може да се уситњава на парцеле чија је површина мања од 0,5 ha, односно на земљиштима која су уређена комасацијом, парцела не може да буде мања од 1,0 ha.

Пашњак се може привести другој култури само под условом да се тиме постиже рационалније и економичније коришћење земљишта.

Пашњаци у државној својини који су враћени селима, користе се у складу са Законом о враћању утрина и пашњака селима на коришћење.

Пољопривредно земљиште у државној својини може се дати на коришћење, без плаћања накнаде, образовним установама – школама, стручним пољопривредним службама и социјалним установама (највише до 100 ha) и високообразовним установама – факултетима и научним институтима чији је оснивач држава и установама за извршење кривичних санкција (највише до 1000 ha), уз сагласност надлежног министарства.

Водећи рачуна о основним принципима заштите пољопривредног земљишта, на пољопривредном земљишту се могу градити следећи садржаји:

- Изградња објеката у функцији пољопривреде и пољопривредних објеката;
- Изградња објеката инфраструктуре;
- Изградња објеката за експлоатацију минералних сировина;
- Неопходно проширење постојећих грађевинских рејона насеља, као и формирање грађевинског земљишта изван грађевинских рејона за потребе привреде, туризма, рекреације, комуналних делатности и др. у складу са Планом;

Правила за организацију простора пољопривредних газдинстава и изградњу објеката

На пољопривредном земљишту могућа је изградња објеката пољопривредних газдинстава, који садрже објекте намењене породичном становању и објекте намењене пољопривредној производњи. Пољопривредна газдинства и њихов простор подразумева ангажовану површину на подручју атара насеља на којој ће се одвијати специфична и разноврсна пољопривредна производња у области повртарства, воћарства, виноградарства и нарочито сточарства (фарме и производња за сопствене потребе).

Производња ће се одвијати на посебно уређеном простору, што подразумева издвајање просторних целина за башту са воћем и лозом, економско двориште са капацитетима за смештај ратарских култура и механизације, простор за изградњу објеката за смештај стоке са уређеним делом за одлагање стајњака, као и простор за изградњу стамбеног објекта, и др.

Простори који не садрже било који од наведених садржаја пољопривредне производње, а имају стамбени објекат не могу се сматрати пољопривредним газдинством.

Услови за избор локација намењених виду пољопривредне производње

- изградња пољопривредног газдинства дозвољава се на парцелама индивидуалних пољопривредних произвођача у виду изградње нових или доградње и адаптације постојећих пољопривредних газдинстава;

- не дозвољава се изградња нових пољопривредних газдинстава на просторима коридора планираних инфраструктурних капацитета који су дефинисани важећом просторно планском документацијом, на просторима специјалне намене и просторима заштићених делова природе и заштићених културних добара;

- просторних органичења у смислу максималне величине површине ангажоване за пољопривредну производњу нема; минимална величина парцеле износи од 0,5 до 1,0 ha и односи се на нову парцелацију.

Услови за изградњу објеката и просторну организацију пољопривредног газдинства

- грађевински део газдинства простора, односно грађевински објекти морају бити удаљени од јавних саобраћајница у складу са прописима који регулишу област саобраћајне инфраструктуре;

- препоручује се да грађевински објекти буду изграђени од чврстог материјала и да буду приземни (са подрумом);

- препоручује се просторно раздвајање стамбеног и економског дела газдинства, а нарочито објеката намењених сточарској производњи, као и подизање заштитног зеленила;
- ниво опремљености простора биће усклађен са могућностима дате локације и могућностима власника да финансира изградњу и опремање објеката и простора.

Висок ниво опремљености газдинства подразумева:

- изграђен приступни пут са чврстом подлогом;
- подигнуту ограду око грађевинског дела газдинства;
- обезбеђено снабдевање питком водом и изграђеност одговарајућих водоводних инсталација у стамбеном објекту и објектима сточарске производње;
- регулисање одвођења отпадних вода;
- просторно разграничење стамбеног и баштенског дела од дела намењеног сточарској производњи;
- уређен простор за одлагање чврстог дела сточног отпада;
- изграђен објекат за прикупљање осоке;
- поплочан дворишни плато стамбеног дела и дела намењеног за сточарску производњу.

У воћарско-виноградарским зонама услови за формирање парцеле и изградњу објекта су следећи:

- парцела на којој се подиже воћњак или виноград, не може бити мања од 1.500 m²;
- најмање 70% површине парцеле мора се користити као виноград или воћњак;
- у склопу ове зоне могуће је градити објекат следећих намена: воћарско-виноградарске кућице, бунари, пољски нужник, складишта (складиште за расхлађивање) за смештај воћа и поврћа;
- у склопу ове зоне није могуће градити објекте других намена;
- површина воћарско-виноградарске кућице (оставе за алат, заклон и сл.) износи максимум 25,0 m². Дозвољена је изградња надстрешнице, лође, трема, пергола испред и у склопу објекта, који уколико нису застакљени или затворени, не улазе у састав дозвољене површине објекта;
- спратност објекта је приземље; у склопу ове зоне објекат може имати и подрум уколико дозвољавају хидротехнички услови или се гради на терену у нагибу. Висина подрума изнад терена не може бити виша од 90 cm (ако је терен у нагибу рачуна се просечна висина терена дуж објекта);
- укупна висина објекта - од нулте коте до коте слемена (рачунајући и подрум изнад терена) не може бити виша од 5,00 m;
- објекат треба градити претежно од лаких материјала, са већом употребом природног материјала и боје. Форму објекта прилагодити традиционалном облику помоћних зграда овог поднебља;
- кров мора бити коси кров без назитка (нагиб крова min. 30°, max. 45°), са покривачем од црепа, ћерамиде, теголе и слично;
- ограда може бити жива зелена или транспарентна (жичано плетиво и сл. комбиновано са зеленилом) која се поставља тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде, максималне висине 1,40 m.

На површинама (засадима) већим од 5 ha могућа је изградња објеката локационо везаних за сировинску основу (прерада и финална обрада производа), као и објеката намењених туризму (формирање атрактивног и туристичким потребама примереног туристичког производа), уз обавезну израду урбанистичког плана. Воћарско-виноградарске зоне на територији општине Вршац су приказане на графичким прилозима.

6. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРУ: Постоји приступ на јавну саобраћајницу. Прикључење на сву комуналну инфраструктуру извести према условима надлежних дистрибутера.

7. ПОТРЕБА ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА: На површинама (засадима) већим од 5 ha могућа је изградња објеката локационо везаних за сировинску основу (прерада и финална обрада производа), као и објеката намењених туризму (формирање атрактивног и туристичким

потребама примереног туристичког производа), уз обавезну израду урбанистичког плана.

8. ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА, ОДНОСНО О ТОМЕ ДА ЛИ ПОСТОЈЕЋЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ ИСПУЊАВАЈУ УСЛОВЕ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ СА УПУТСТВОМ О ПОТРЕБНОМ ПОСТУПКУ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Парцеле бр. 22834 и 22838 испуњавају услове за грађевинску парцелу за раније наведене објекте.

9. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ: Нема посебних услова.

10. НАПОМЕНЕ:

Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

Градска административна такса у износу од 1000,00 динара наплаћена је у складу са Одлуком о измени одлуке о општинским административним таксама ("Сл.лист општине Вршац", бр. 13/2009).

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ:

1. Намена површина и објеката

Обрадио: дипл.инж.арх. Дамир Средић

Доставити:

1. Подносиоцу захтева
2. Архиви.

НАЧЕЛНИК
дипл.грађ.инж. Зорица Поповић