

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

АП Војводина

ГРАД ВРШАЦ

ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за просторно планирање,

урбанизам и грађевинарство

Број: РОР-VRS-24716-ЛОС-1/2019

Заводни број: 353-158/2019-IV-03

Датум: 28.08.2019. год.

Вршац, Трг победе 1

Тел.бр: 800-544

ДС

Градска управа Града Вршца, Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство, на основу чл. 8 и 8ђ у вези чл.53а - 57 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, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени Гласник РС“, бр.113/2015, 96/2016 и 120/2017), Уредбе о локацијским условима („Сл. Гласник РС“, бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017), Генералног плана Вршца („Службени лист општине Вршац“, бр. 4/2007 и 6/2007), Генералног урбанистичког плана Вршца („Службени лист општине Вршац“, бр. 16/2015, 17/2015 и 10/2019), Измена Плана детаљне регулације дела опште радне зоне у блоку 82 у Вршцу (бивши «Узор») ("Службени лист општине Вршац", бр. 18/2015) и чл. 17 Одлуке о организацији Градске управе („Службени лист општине Вршац“, бр. 20/2016), на захтев **Palladio East ДОО из Вршца, Београдски пут б.б.** поднет 27.08.2019.године, путем пуномоћника Бироа Плус ДОО из Вршца, ул. Стеријина бр.19, издаје

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**I. за реконструкцију дела објекта бр.5 и претварање у производни простор за картонску амбалажу, спратности П+0, бруто развијене грађевинске површине реконструисаног дела 339,11м<sup>2</sup>, категорије В, класификациони број 125 103, на кат.парц.бр. 30670 КО Вршац, површине 15640м<sup>2</sup>, на Београдском путу бб у Вршцу.**

### II. ПЛАНСКИ ОСНОВ

Ови локацијски услови издају се на основу Генералног плана Вршца („Службени лист општине Вршац“, бр. 4/2007 и 6/2007), Генералног урбанистичког плана Вршца („Службени лист општине Вршац“, бр. 16/2015, 17/2015 и 10/2019) и Измена Плана детаљне регулације дела опште радне зоне у блоку 82 у Вршцу (бивши „Узор“) („Службени лист општине Вршац“, бр. 18/2015).

### III. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Урбанистичка целина Б заузима централни и источни део простора некадашње Фабрике "Узор". Ова урбанистичка целина обухвата неколико нових радних комплекса ("Zannini East" д.о.о., "Мега пак" д.о.о. и друге) и складишта у старим објектима, који су груписани око главне сервисне саобраћајнице. Нови комплекси обухватају по неколико старих и нових објеката намењених производњи, управи, складиштима и

другим функцијама. Сви објекти су спратности од П до П+2. Појединачна складишта некадашње фабрике "Узор" су углавном слободностојећи објекти у релативно лошем стању.

Урбанистичка целина обухвата комплексе бр. 2, 3, 4, 7 и 8, јавну зелену површину и паркинг зону. Планирана намена урбанистичке целине је производња, пословање и складиштење производа.

### **Општа правила грађења**

Планира се изградња нових, реконструкција, доградња, адаптација и санација или замена постојећих објеката.

*Величина парцеле* мора да задовољи све услове конкретног техничко-технолошког процеса, као и пратеће садржаје уз обезбеђење дозвољеног индекса изграђености и степена заузетости. Минимална површина парцеле је 600 m<sup>2</sup> минималног уличног фронта ширине 20 m.

Максимално дозвољени индекс изграђености је 2,1 а индекс заузетости парцеле је 70 %.

*Грађевинска и регулациона линија* се не могу поклапати, а минимални размак је 5 m. *Грађевинска линија* неких парцела ће бити дефинисана према положају инфраструктурног појаса железнице на 50 m од осе последњег колосека.

*Грађевинска линија са источне и јужне стране парцеле* ће бити удаљена од регулационе линије минимално 5 m. Евентуално дозвољена удаљеност од границе парцеле је 1 m, ако је размак између објеката на две суседне парцеле минимално 4 m, тј. већи од половине вишег објекта. *Грађевинска линија са северне и западне стране парцеле* је 10 m. Евентуална дозвољена удаљеност ће бити минимално 6 m, ако је на грађевинској парцели омогућен кружни ток саобраћаја.

*Међусобни размак објеката* је 5 m, а минимални размак у односу на други објекат је 4 m, односно половина висине вишег објекта.

*Највећа дозвољена спратност* је за:

- Пословни објекти до П+2+Пк,
- Производни објекти од П до П+1+Пк,
- Складишни објекти су приземни, уз могућност да буду и П+1 (без поткровља),
- Помоћни објекти на парцели су приземни.

*Задржавају се сви постојећи објекти* до реализације нових.

*Обликовање фасаде* подразумева могућа је изградња препуста на фасади од 1,2 m, изнад 2,5 m висине објекта. Материјализација фасаде може бити традиционалним али се препоручује да буде у савременим материјалима.

*Кров* се може обликовати као раван, или малог нагиба до око 10°. Ако се планира коси кров, на поткровним етажама максимални наиздак је 2,2 m. Коси кров је максималног нагиба 30°.

*Висина ограда* је максимално 2,2 m. Ограда је транспарентна, односно комбинована с тим да је висина зиданог дела максимално 0,9 m. Капија се мора отворати у парцелу, или може бити клизна и слично.

*Приступ парцели* је минимално 4 m за колски, односно 1,5 m за пешачки прилаз.

### **Посебна правила грађења**

#### **Урбанистичка целина "Б"**

Урбанистичка целина обухвата комплексе бр. 2, 3, 4, 7 и 8, јавну зелену површину и паркинг зону. Планирана је намена урбанистичке целине је производња, пословање и складиштење производа.

У оквиру комплекса број 2 ("Занини") планира се формирање нове грађевинске парцеле обједињавањем парцела бр. 8807/6 и 8807/12, са делом парцеле број 8807/5. Могућа је доградња постојећих или изградња нових објеката унутар планираних грађевинских линија, према општим правилима. Како се планом задржавају постојећи објекти, грађевинска линија у једном сегменту је утврђена унутар инфраструктурног појаса пруге, па коначни статус ових објеката треба утврдити према условима ЈКП

"Железнице" Србије. У случају замене ових објеката, неопходно је објекте дефинисати ван инфраструктурног појаса пруге, односно планирана грађевинска линија треба да се поклапа са границом овог појаса. Могућа је замена свих осталих постојећих објеката новим, према општим правилима дефинисаним планом. Задржава се постојећи приступ парцели са северне стране, али је могући и нови са источне стране.

За све комплексе у оквиру ове урбанистичке целине, у појасу између грађевинске и регулационе линије, планирају се манипулативне површине за возила, паркинг и зелене површине. Како би се задовољио плански услов оптималног озелењавања од 30% површине, зелене површине су могуће и унутар зона планиране за изградњу.

#### **УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ И ОСТАЛУ ИНФРАСТРУКТУРУ:**

**Водовод и канализација:** Постојећи прикључак.

**Електроенергетска мрежа и постројења:** Постојећи прикључак.

**Гасна мрежа и постројења:** Постојећи прикључак.

#### **IV. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ОРГАНА, ОРГАНИЗАЦИЈА И ИНСТИТУЦИЈА И ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЊА:**

1. Технички услови МУП Републике Србије, Секретаријат у Панчеву, Одсек противпожарне полиције, 09/22 број: 217-12829/19-1 од 27.08.2019. године.

#### **V. ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПРОЈЕКТА ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ, ОДНОСНО ЗА ИЗРАДУ ИДЕЈНОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА ПО ЧЛАНУ 145 ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ.**

#### **VI. ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ВАЖЕ 2 ГОДИНЕ ОД ДАНА ИЗДАВАЊА ИЛИ ДО ИСТЕКА ВАЖЕЊА ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ИЗДАТЕ У СКЛАДУ СА ТИМ УСЛОВИМА, ЗА КАТАСТАРСКУ ПАРЦЕЛУ ЗА КОЈУ ЈЕ ПОДНЕТ ЗАХТЕВ.**

Palladio East ДОО из Вршца, Београдски пут б.б. поднео је захтев овом одељењу 27.08.2019. године, путем пуномоћника Бироа Плус ДОО из Вршца, ул. Стеријина бр.19, под бр. ROP-VRS-24716-LOC-2/2019, заводни бр. 353-158/2019-IV-03, за издавање локацијских услова за реконструкцију дела објекта бр.5 и претварање у производни простор за картонску амбалажу, спратности П+0, бруто развијене грађевинске површине реконструисаног дела 339,11м<sup>2</sup>, категорије В, класификациони број 125 103, на кат.парц.бр. 30670 КО Вршац, површине 15640м<sup>2</sup>, на Београдском путу бб у Вршцу.

Уз захтев за издавање локацијских услова, приложена је следећа документација:

- Идејно решење бр.техн.док. IDR-13/19-G од августа 2019. године, урађено од стране Бироа Плус ДОО из Вршца, ул. Стеријина бр.19;
- Катастарско топографски план;
- Пуномоћ подносиоца захтева за поступке у спровођењу обједињене процедуре електронским путем;
- Пуномоћ пројектанта за електронско потписивање;
- доказ о уплати накнаде за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова у износу од 2.000,00 динара.

У поступку обједињене процедуре прибављени су извод из катастра водова и копија плана парцеле и технички услови МУП Републике Србије, Секретаријат у Панчеву, Одсек противпожарне полиције. Нису приложени докази о уплати трошкова издавања:

- укупне таксе за копију плана и извод из катастра водова по спецификацији таксе за пружање услуга РГЗ у износу од 5835,00 динара у предмету бр.952-04-115-12990/2019 од 26.08.2019. године и
- административне таксе за издавања услова у погледу мера заштите од пожара и експлозија у износу од 17.270,00 динара.

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.

Градска 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).

Републичка административна такса за захтев наплаћена је у износу од 320,00 динара по тар.бр.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, 57/2014 - усклађени дин. изн., 45/2015 - усклађени дин. изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016 - усклађени дин. изн., 61/2017 - усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018 - испр., 50/2018 - усклађени дин. изн., 95/2018 и 38/2019 - усклађени дин. изн.).

**На ове услове може се поднети приговор градском већу Града Вршца у року од три дана од пријема истих.**

Обрадио: д.и.а. Дамир Средић

**Доставити:**

1. Подносиоцу захтева, путем пуномоћника;
2. МУП Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву;
3. РГЗ СКН Вршац и
4. Архиви.

**НАЧЕЛНИК**  
дипл.грађ.инж. Зорица Поповић