

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

Поступајући по усаглашеном захтеву ДОО Paladio East из Вршца, Београдски пут б.б. поднетом путем пуномоћника ДОО Биро Плус из Вршца, ул. Стеријина бр.19 за издавање локацијских услова у поступку обједињене процедуре, на основу члана 8ђ, 53а-57. Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник 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 и 37/2019), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени Гласник РС“, бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017), чл. 17 Одлуке о организацији Градске управе („Службени лист општине Вршац“, бр. 20/2016) и Овлашћења начелника Градске управе Вршац број 031-4/2017-VI од 01.01.2017. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За реконструкцију гасне котларнице, спратности П+0, у оквиру објекта бр.3, корисне површине реконструисаног дела 60,45м2, на катастарској парцели бр. 30670 КО Вршац на Београдском путу б.б. у општој радној зони у блоку бр.82 у Вршцу.

Број предмета	ROP-VRS-574-LOCH-2/2020, заводни број: 353-16/2020-IV-03	
Датум подношења захтева	28.01.2020. године	
Датум издавања локацијских услова	06.02.2020. 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	ДОО Paladio East
	Адреса	Вршац, Београдски пут б.б.
Подаци о подносиоцу захтева	<input type="checkbox"/> Физичко лице <input checked="" type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	ДОО Биро Плус
	Адреса	Вршац, Стеријина улица бр.19
Документација приложена уз захтев		
1. Идејно решење	×	бр. Е-023/18 од новембра 2019. године

2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију	×	1.000,00 РСД	
3. Градска административна такса	×	4.000,00 РСД	
4. Републичка административна такса	×	320,00 РСД	
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	×	-	
2. Остало	×	пуномоћ за поступке у спровођењу обједињене процедуре електронским путем; Одлука ДОО Биро плус.	
Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама			
Адреса локације	Вршац, Београдски пут б.б.		
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	Извод из катастра водова и копија плана		
Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела	Број КП	Катастарска општина	Површина
	30670	КО Вршац	15640 м2
Подаци о постојећим објектима на парцели			
Број објеката који се налазе на парцели/парцелама	7		
Постојећи објекти се	<input checked="" type="checkbox"/> задржавају <input type="checkbox"/> уклањају <input type="checkbox"/> део се задржава, део се уклања		
БРГП која се руши/уклања	0		
БРГП која се задржава	8253,35 м2		

Подаци о планираном објекту / објектима / радовима			
Опис идејног решења	Реконструкција гасне котларнице, у оквиру објекта бр.3, уписаног у лист непокретности број 14453 К.О. Вршац, Београдски пут бб, кат.парц.бр. 30670 КО Вршац		
Врста радова	Реконструкција		
Намена објекта	гасна котларница		
БРГП (за зграде) / Дужина (за инфраструктуру)	62 м ²		
Доминантна категорија објекта	Б		
Класификација дела	Категорија објекта или дела објекта	Учешће у укупној површини	Класификациона ознака
	Б	5,43%	125 221
Правила уређења и грађења			
Плански основ	Генерални план Вршца ("Службени лист општине Вршац", бр. 4/2007 и 6/2007), Генерални урбанистички план Вршца ("Службени лист општине Вршац", бр. 16/2015, 17/2015, 10/2019 и 11/2019) и Измене Плана детаљне регулације дела опште радне зоне у блоку 82 у Вршцу (бивши „Узор“) („Службени лист општине Вршац“, бр. 18/2015)		
Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа	<p>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.</p> <p>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.</p> <p><u>Општа правила грађења</u></p> <p>Планира се изградња нових, реконструкција, доградња, адаптација и санација или замена постојећих објеката.</p> <p><i>Величина парцеле</i> 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 m² минималног уличног фронта ширине 20 m.</p> <p>Максимално дозвољени индекс изграђености је 2,1 а индекс заузетости парцеле је 70 %.</p> <p><i>Грађевинска и регулациона линија</i> се не могу поклапати, а минимални размак је 5 m. <i>Грађевинска линија</i> неких парцела ће бити дефинисана према положају инфраструктурног појаса железнице на 50 m од осе последњег колосека.</p> <p><i>Грађевинска линија са источне и јужне стране парцеле</i> ће бити удаљена од регулационе линије минимално 5 m. Евентуално дозвољена удаљеност од</p>		

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 оgrade 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.

Посебни услови	
Подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења	
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	
Услови у погледу пројектовања и прикључења на телекомуникациону мрежу	
Услови у погледу пројектовања и прикључења на гасну мрежу	
Услови у погледу пројектовања и прикључења на даљинско грејање	
Услови у погледу пројектовања ради заштите зеленила	
Услови у погледу пројектовања и прикључења на путну инфраструктуру	
Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода	
Услови у погледу пројектовања и прикључења на мрежу електронских комуникација	
Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија	Услови МУП Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву у погледу мера заштите од пожара и експлозија 09.22 бр.217-1832/20-1 од 03.02.2020. године
Услови за прикључење и пројектовање у погледу водних услова	
Услови за прикључење и пројектовање у погледу заштите културних добара	
Услови за прикључење и пројектовање у погледу одбране	
Услови за прикључење и пројектовање у погледу изградње у зони пута вишег реда	
Услови за прикључење и пројектовање у погледу изградње у зони енергетских објеката	

О локацијским условима		
Саставни део локацијских услова	Идејно решење	
	Пројектант	„Единг” Пројектни Биро из Новог Сада, ул. Тихомира Остојића бр.2
	Број техничке документације	Е-023/18 од новембра 2019. године
	Ситуациони план	
Рок важења локацијских услова	2 године	
Напомене	У поступку обједињене процедуре, прибављени су копија плана парцеле, извод из катастра водова, услови МУП Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву у погледу мера заштите од пожара и експлозија и приложени су докази о уплати трошкова издавања.	
Поука о правном средству	На ове услове може се поднети приговор градском већу Града Вршца у року од три дана од пријема истих.	
Локацијске услове доставити	1. Подносиоцу захтева, путем пуномоћника; 2. МУП Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву; 3. Архиви.	
Обрадио: дипл.инж.арх. Дамир Средић	НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА дипл.грађ.инж.Зорица Поповић	