

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

Поступајући по захтеву [REDACTED] поднетом путем пуномоћника Небојше Болесников овлашћен од стране „Bolesnikov ArhiTech“ Панчево, ул.Др Жарка Фаркаша бр.22А, за издавање усаглашених 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, 52/2021 и 62/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, бр. 96/2023), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 87/2023), чл.17 Одлуке о организације Градске управе ("Службени лист града Вршца" бр. бр.12/2022) и Овлашћења начелника Градске управе Вршац број 031-60-1/2022-VI од 01.11.2022. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За изградњу смештајног комплекса за децу са посебним потребама “ЗА ОСМЕХ” којим су обухвећени :

- Објекат 1 - Мотел са рестораном, спратности П+1
- Објекти 2-6 - Типски објекти за смештај деце са посебним потребама, спратности П+0
- Објекат 7 - Остава, спратности П+0
- Објекат 8 - Хангар за смештај пољопривредних машина и алата, спратности П+0
- Објекти 9-10 - Типске септичке јаме,

Категорија Б и А, класификациони бр. 121111, 113001 и 124220, на кат.парц.бр. 6348/1 и 6349 К.О.Шушара, у Шушари, ул. Банатска 60

Број предмета	ROP-VRS-17073-LOC-1/2024, заводни број: 353-102/2024-IV-03
Датум подношења захтева	03.06.2024.године
Датум издавања	

локацијских услова	17.06.2024.године	
Лице на чије име ће гласити локацијски услови	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	[REDACTED]
	Адреса	[REDACTED]
Подаци о подносиоцу захтева	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Небојша Болесников овлашћен од стране „Bolesnikov ArhiTech“ Панчево
	Адреса	Панчево, ул. ул.Др Жарка Фаркаша бр.22А
Документација приложена уз захтев		
1. Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	Идејно решење. Бр.техн.док.05/8-23 од новембра 2023. урађено од стране „Bolesnikov ArhiTech“ Панчево <ul style="list-style-type: none"> • Идејно решење (ture Sava Radogostić 6348-1 i 6349 cretži IDR.dwf) • Идејно решење (ture Sava Radogostić 6348-1 i 6349 cretži IDR.pdf) • Идејно решење (arhitekture Sava Radogostić 6348-1 i 6349 IDR.pdf)
2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију	<input checked="" type="checkbox"/>	1.000,00 динара
3. Градска административна такса	<input checked="" type="checkbox"/>	20.000,00
4. Републичка административна такса	<input checked="" type="checkbox"/>	3.730,00
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"/>	- Приказан је ситуациони план на КТП подлози.
2. Остало	<input checked="" type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> • Доказ о уплати (6.pdf) • Доказ о уплати (4.pdf) • Доказ о уплати (5.pdf) • Доказ о уплати (3.pdf) • Доказ о уплати (2.pdf) • Доказ о уплати (1.pdf) • Остала документа (Spisak svih katastarskih parcela.pdf) • Остала документа (Potvrda urbanističkog projekta.pdf) • Остала документа (Naslovna strana urbanističkog projekta.pdf) • Пуномоћје (Punomoćje za privatno lice.pdf) • Идејно решење (Iavna sveska Sava Radogostić 6348-1, 6349 IDR.pdf)

Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама

Адреса локације	У Шушари, ул. Банатска 60		
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	<p>- копија плана бр.952-04-115-11365/2024 од 05.06.2024.године издате од стране РГЗ Служба за КН Вршац.</p> <p>-Уверење катастарског плана водова бр.956-303-14015/2024 од 05.06.2024.године издате од стране РГЗ СКН Одељења за катастар водова Панчево.</p>		
Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела	Број КП	Катастарска општина	Површина
	6348/1 6349	КО Шушара	7160,00 м ² 10675,00 м ² Укупно: 17,835,00 м ²

Подаци о постојећим објектима на парцели

Број објеката који се налазе на парцели/ парцелама	

Постојећи објекти се	<input type="checkbox"/> задржавају <input checked="" 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	Смештајни комплекс за децу са посебним потребама „ за Осмех”, Објекти у оквиру комплекса: (1) Објекат 1 - Мотел са рестораном, спратности П+1 (2-6) Објекти 2-6 - Типски објекти за смештај деце са посебним потребама, спратности П+0 (7) Објекат 7 - Остава, спратности П+0 (8) Објекат 8 - Хангар за смештај пољопривредних машина и алата, спратности П+0 (9-10) Објекти 9-10 - Типске септичке јаме		
Врста радова	Нова градња		
Намена објекта	пословни		
БРГП (за зграде) / Дужина (за инфраструктуру	Објекат 1 - Мотел са рестораном 400 м ² Објекти 2-6 - Типски објекти за смештај деце са посебним потребама 80 м ² x 5 = 400 м ² Објекат 7 – Остава 20 м ² Објекат 8 - Хангар за смештај пољопривредних машина и алата 125 м ² Објекти 9-10 - Типске септичке јаме 7 м ² x 2 = 14 м ² Укупно: 959,00 м ²		
Доминантна категорија објеката	А и Б		
Класификација дела	Категорија објекта или	Учешће у укупној	Класификациона ознака

	дела објекта	површини	
	Б	100%	121111
	А		113001
			124220
Правила уређења и грађења			
Плански основ	<p>Просторни план Општине Вршац ("Сл.лист општине Вршац" бр.16/2015 и бр.1/2016) и ("Сл.лист Града Вршца" бр.16/2020) и Урбанистички пројекат бр.23-37-УП од марта 2023 Потврде бр.350-39/2024- IV-03 од 24.05.2024.године.</p> <p>ЦЕЛИНА ОДНОСНО ЗОНА: Део парцеле број 6348/1 КО Шушара се налази у грађевинском реону насељеног места Шушара, а други део предметне парцеле се налази у атару насељеног места Шушара. Парцела број 6349 КО Шушара се налази у атару насељеног места Шушара.</p>		
Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа	<p>РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:</p> <p>Регулациона и грађевинска линија дефинисани су у графичком делу шематских приказа насеља. Објекти на парцели могу бити постављени као слободностојећи, двојни и у прекинутом и непрекинутом низу. Организацију парцеле и тип објеката прилагодити постојећем типу објеката у изграђеним деловима насеља.</p> <p>За пољопривредно земљиште: регулациона линија је постојећа, а грађевинска увучена у односу на регулациону линију.</p> <p>5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:</p> <p>5.1. ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ У НАСЕЉУ</p> <p>Приликом формирања нових парцела у насељеним местима, основни услов је да нова парцела мора имати приступ на пут или другу јавну површину намењену за саобраћај. Ширина приступа новоформиране парцеле јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,5m, а за индустријске и сервисно-радне објекте од 3,5m. Објекти у радним зонама морају обезбедити противпожарни пут око објеката, који не може бити ужи од 3,5m за једносмерну комуникацију, односно 6,0m за двосмерно кретање возила.</p> <p>Минимална дозвољена површина нових парцела је 4,0ара. За постојеће парцеле површине мање од 4,0ара дозвољена је изградња у складу са параметрима овог плана.</p> <p>За слободно стојеће објекте на парцели, на страни на којој има отвора, минимална дозвољена удаљеност од границе парцеле је 3,0 м. Када нема отвора или постоји парапет висине 1,80 м минимална удаљеност од међе је 1,0м осим уз сагласност суседа. За постојеће парцеле мање од правила дефинисаних овим планом, дозвољена је изградња у складу са параметрима.</p>		

За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе парцеле мање од утврђених вредности не могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија.

За паркирање возила за сопствене потребе власници обезбеђују простор на сопственој парцели изван површине јавног пута.

5.2. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАДЊЕ ЗА МЕШОВИТО СТАНОВАЊЕ

Као компатибилне намене и садржаји претежно планираној намени становање у грађевинском подручју насеља планиране су све сем индустрије.

Регулациона и грађевинска линија дефинисани су у графичком делу шематских приказа. Објекти на парцели могу бити постављени као слободностојећи, двојни и у прекинутом и непрекинутом низу. Организацију парцеле и тип објеката прилагодити постојећем типу објеката у изграђеним деловима насеља.

Минимално међусобно растојање стамбеног и економских (сточне стаје, испусти за стоку, ђубришта и др .) објеката износи 15,0m, односно удаљење ђубришта и пољских клозета износи 20,0-25,0 m.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели, већ се воде слободним падом према риголама, односно према улици.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних стамбених објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели. Колски приступ парцели и објекту обезбеђује се приступним путем, ћупријом (мостићем) или на други начин, зависно од карактеристика улице.

Грађевинске парцеле могу се оградавати зиданом или транспарентном оградом до висине од 2,0m (рачунајући од коте тротоара). Зидане и друге врсте ограда постављају се на међну или регулациону линију, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се оградајује . Зидана непрозрачна ограда између парцела, подиже се до висине од 2,0m, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Суседне грађевинске парцеле могу се оградавати живом зеленом оградом, која се сади у осовини грађевинске парцеле. Врата и капија на уличној оградни не могу се отворити ван регулационе линије.

5.3. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАДЊЕ ЗА ПРИВРЕДНЕ ОБЈЕКТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ НАСЕЉА

Отварање малих и средњих предузећа има значаја нарочито у функцији отварања нових радних места и оживљавања привредне активности у насељу. У склопу насеља могу се градити и развијати они капацитети чија технологија рада нема негативних утицаја на животну средину, заштићена природна и непокретна културна добра, који нису у колизији са планираном преовлађујућом наменом зоне и парцеле на којој се гради, уз услов да просторне могућности парцеле (индекс изграђености, индекс заузетости, приступ јавној саобраћајници и сл.) то дозвољавају. Будућу просторну структуру привредних капацитета чиниће појединачни радни комплекси на засебним парцелама у оквиру насеља са другом превлађујућом наменом или појединачни капацитети рада у склопу парцела са другом преовлађујућом наменом.

Изградња и функционисање привредних капацитета мора се одвијати уз строго поштовање мера заштите животне средине, природних и непокретних културних добара утврђених законом и овим Планом.

Капацитете са специфичним захтевима (потенцијални загађивачи) градити на локацијама које обезбеђују услове за минимизовање негативних утицаја ових активности на животну средину.

5.4. ПОСЕБНА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ НАСЕЉА

ПЛАНИРАНО УРЕЂЕЊЕ НАСЕЉА: Шушара је сврстана у потенцијалну и планирану сеоску туристичку зону у групи А, уз туристичке понуде у оквиру сеоског и викенд туризма (реконструисана класична банатска кућа као атракција, вино, здрава храна и слично, уз искоришћење потенцијала Избишта и Уља, где је најплодније земљиште), и могућност туристичке понуде у оквиру спортског туризма (припреме, дечји кампови и слично) базиране на већ постојећој спортској инфраструктури. Посебан квалитет туристичкој понуди додаје близина Делиблатске пешчаре, као и планирана туристичка рута, уз бројне већ афирмисане излетничке руте у и око села. Планирано је очување постојеће регулације и горе описано проширење грађевинског подручја у односу на раније планирано урбанистичко решење. Планиран је наставак комуналног опремања.

МЕШОВИТО СТАНОВАЊЕ: За насеље су предвиђена флексибилна правила градње - дозвољена висина до П+1+Пк и дозвољена заузетост грађевинске парцеле до 50%. Нема других посебних правила за изградњу објеката на површинама претежне намене мешовито становање.

ПРИВРЕДА Дозвољена висина пословних, привредних и производних објеката је 12,0m или четири надземне етажe, односно до П+2+Пк, а дозвољена заузетост грађевинске парцеле до 70%. Нема других посебних правила за изградњу привредних објеката.

5.5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА НА ПОЉОПРИВРЕДНОМ ЗЕМЉИШТУ

На основу Закона о пољопривреди, ради очувања расположивог пољопривредног земљишта, потребно је да се донесу 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 0,5ha, односно на земљиштима која су уређена комасацијом, парцела не може да буде мања од 1,0ha.

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 1000ha), 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 1,0ha и односи се на нову парцелацију.

6. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРУ: Парцела број 6348/1 КО Шушара има приступ на јавну саобраћајницу (улица Банатска), и могућност прикључења на комуналну инфраструктуру према условима и уз сагласност надлежних дистрибутера. Парцела бр. 6349 КО Вршац се налази унутар блока и нема директан приступ саобраћајници, али га може остварити преко неке од суседних парцела.

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

Услови за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија са овереним ситуационим планом

МУП Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву, 09.22 бр.217-3-741/24-1 од 06.06.2024.године.

Услови за пројектовање у погледу санитарних услова

Покрајински секретаријат за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље Одсек у Панчеву, бр.001941060 2024 80253 од 14.06.2024.године

Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије

ДОО «Електровојводина», «Електродистрибуција Панчево», бр.8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-268499-24 и Уговор бр. 8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-268499-24 -УГП од 10.06.2024. године.

Услови у погледу заштите животне средине

Мишљење Одељења за комуналне и стамбене послове и послове заштите животне средине Градске управе Града Вршца, бр. 174/2024-IV-04 од 10.06.2024. године

Услови у погледу пројектовања и прикључења на гасну мрежу

ЈКП "Други октобар" Вршац, ЕЈ "Гасовод" бр.05-14-19/2023-2 од 09.02.2024.године

Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода	Постојећи прикључак на парцели (за водовод бр. Бројила Бр.933082064), објекти се прикључују на 2 септичке јаме.	
Услови у погледу пројектовања и прикључења на телекомуникациону мрежу	Услови ПТ “Телеком Србија” АД Панчево са ситуационим планом, бр.Д209/549482/2-2023 од 27.12.2023. године.	
Услови у погледу пројектовања и прикључења на путну инфраструктуру	Услови Одељења за инвестиције и капитална улагања Градске управе Вршац бр. 351-77/2023-IV-03 од 22.12.2023. године.	
О локацијским условима		
Саставни део локацијских услова	Идејно решење, бр.техн.док. Бр.техн.док.05/8-23 од новембра 2023.г. урађено од стране „Bolesnikov ArhiTech“ Панчево	
	Пројектант	Пројектант: „Bolesnikov ArhiTech“ Панчево, ул.Др Жарка Фаркаша бр.22А Главни пројектант: Небојша Болесников, дипл.инг.арх.. бр.лиценце 321 А048 22
	Број техничке документације	Бр.техн.док. 05/8-23 од новембра 2023.г
	Ситуациони План	<ul style="list-style-type: none"> • Идејно решење (ture Sava Radogostić 6348-1 i 6349 cretži IDR.dwf) • Идејно решење (ture Sava Radogostić 6348-1 i 6349 cretži IDR.pdf) • Идејно решење (arhitekture Sava Radogostić 6348-1 i 6349 IDR.pdf)
Рок важења локацијских услова	ДВЕ ГОДИНЕ	
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 Вршца.	
Локацијске услове доставити	<ol style="list-style-type: none"> 1. Подносиоцу захтева 2. РГЗ Одељењу за катастар вода Панчево 3. РГЗ СКН Вршац 4. МУП Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву 5. Покрајински секретаријат за здравство, Сектору за санитарни надзор и јавно здравље Одсек у Панчеву 	

6. ЈКП Други октобар Гасовод
7. Одељењу за комуналне и стамбене послове и послове заштите животне средине
Градске управе Града Вршца
8. ПТ “Телеком Србија” АД Панчево
9. ДОО «Електровојводина», «Електродистрибуција Панчево»,
10. Одељењу за инвестиције и капитална улагања Градске управе Вршац

Обрадио: дипл.инж.арх. Моника Леган

Руководилац одељења
дипл.грађ.инж.Зорица Поповић