

Република Србија
АП Војводина
ГРАД ВРШАЦ
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за просторно планирање,
урбанизам и грађевинарство
Бр: ROP-VRS-37074-LOCH-4/2019
Заводни бр.: 353-38/2019-IV-03
Дана: 20.03.2019.године
Вршац, Трг Победи бр. 1
Тел. бр. 800-546
МЛ

Градска управа Града Вршца, Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство на основу члана 8., 8ђ.у вези чл.53а.- 57. и 130. 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 и 83/2018), члан 7. и члан 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.113/2015, 96/2016 и 120/2017), чл.1., 2., 3. и члан 7. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр.35/2015, 114/2015 и 117/2017), Правилника о класификацији објеката ("Службени гласник РС", бр.22/2015), Просторног плана општине Вршац ("Службени лист општине Вршац", бр. 16/2015 и 1/2016), члана 5. и члана 8. Одлуке о утврђивању органа града Вршца ("Службени лист града Вршца" бр.1/2016), чл. 1. Одлуке о изменама статута општине Вршац ("Службени лист града Вршца" бр.4/2016) и чл.17 Одлуке о организације Градске управе ("Службени лист града Вршца" бр.20/2016), по усаглашном захтеву "CELANOVA Agro" ДОО Вршац, Горанска бб, поднет дана 05.03.2019.године, путем пуномоћника Николе Ђурића из Ужица, ул.Омладинска бр.2а, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу објекта за смештај пољопривредних алата, спратности П+0, категорије „А“, класификациони број 127141, на кат.парц.бр. 25446/2, 25446/3, 25447/1 и 25447/2 КО Вршац, укупне површине 47110,00 м² (10682+10967+10842+14619), уписаних у ЛН.пр.бр.15277 КО Вршац, потес „Ритишевачко поље“.

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

*Намена објекта: објекат за смештај пољопривредних алата
Категорија „А“*

Класификациони број: 127141

Бруто површина : 81,75 м²

Нето површина : 80,00 м²

Пристап објекту: директан пристап са јавне саобраћајнице, пут Вршац-Стража.

НАМЕНА ЗЕМЉИШТА: Пољопривредно земљиште

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

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.

Правила грађења на пољопривредном земљишту – 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.

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;
- 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.

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.

Правила грађења на грађевинском земљишту ван грађевинског подручја насеља - Општа правила урбанистичке парцелације

Грађевинска парцела је утврђена постојећом регулационом линијом према јавном путу (улици), док је бочним странама, по правилу, постављена управно на осовину улице и има четвороугаони облик. Грађевинска парцела се може делити до минимума утврђеног Просторним планом, односно до минимума утврђеног примененом правила о парцелацији. Такође, грађевинска парцела се може укрупнити препарцелацијом, ако су испуњени услови за примену општих правила парцелације и регулације. Препарцелација се врши истовремено за просторну целину. У противном, парцелација се мора извршити тако да се на преосталом делу земљишта такође омогући образовање грађевинске парцеле. Минимална дозвољена површина нових парцела је 4,0ара.

Минимална удаљеност објеката од границе парцеле је 2,0м.

Најмања ширина грађевинске парцеле за нову градњу износи 15m, за све врсте изградње, осим за постојеће парцеле у викенд зони. Међутим, пожељно би било да ширина парцеле за пољопривредна домаћинства и домаћинства са пословањем износи најмање 20,0m.

Правила грађења за радне зоне, комплексе и објекте ван грађевинског подручја насеља

У склопу радних зона предвиђених ван грађевинских рејона насеља могућа је изградња најразличитијих производних и пословних садржаја, а превасходно објеката, односно комплекса који у погледу простора, саобраћаја, инфраструктурне опремљености или радног процеса, не угрожавају стање животне средине.

Сваки радни комплекс мора имати довољно простора за потребе одвијања производног процеса, одговарајућу комуналну инфраструктуру и мора задовољити противпожарне услове и услове заштите животне средине.

Радни комплекси морају имати: приступни пут са тврдом подлогом мин. ширине 5,0m до јавног пута; морају бити снабдевени инфраструктуром и инсталацијама неопходним за производни процес; загађене отпадне воде морају се претходно пречистити пре испуштања у природне реципијенте; неорганички отпад мора се одвозити на одговарајуће депоније, а органички на даљу прераду.

У оквиру радне зоне и комплекса могу се градити: пословни објекти, производни, складишни, економски, услужни, објекти инфраструктуре и сл.

Степен искоришћености земљишта је макс. 70%, а индекс изграђености макс. 1,0. Дозвољена спратност објеката је:

за производне-у складу са захтевима технолошког процеса;

за пословне-максимално П+1; за складишне-максимално П+Пк (односно у зависности од технолошког процеса производње, економске и инфраструктурне-максимално П.

Парцеле се могу ограђивати транспарентном или комбинованом оградом висине максимално 2,2m.

Изградња нових радних зона и комплекса вршиће се према условима утврђеним овим Планом, а на основу одговарајућег урбанистичког пројекта.

Када се ради о појединачној изградњи у постојећем радном комплексу за који је дефинисана приступна и комунална инфраструктура, као и регулациони појас, план се спроводи локацијским условима, а може се радити разрада урбанистичким пројектом.

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ОРГАНА, ОРГАНИЗАЦИЈА И ИНСТИТУЦИЈА И ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА:

Електроенергетска мрежа и постројења: Све радове пројектовати и изводити према техничким условима ДОО «Електровојводина», «Електродистрибуција Панчево», бр.8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-81057-19 од 19.03.2019. године.

Локацијски услови су основ за израду пројекта за грађевинску дозволу, односно идејног пројекта за извођење радова по члану 145. Закона о планирању и изградњи.

Обавеза одговорног пројектанта је да пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са правилима грађења и свим осталим посебним условима садржаним у локацијским условима.

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

- Остала документа предмета (Остала документа предмета_20190305085814.pdf)
- Остала документа предмета (Остала документа предмета_20190305085804.pdf)
- Пуномоћје (6Ovlašćenje za lok.usloveP.pdf)
- Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози (5.KTP.dwg)
- Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози (4.KTP.pdf)
- Идејно решење (3.IDR-1-Projekt arhitekture Vršac-4 graf.dok..dwf)
- Идејно решење (2.IDR-1-Projekt arhitekture Vršac-4.pdf)
- Идејно решење (1.IDR-0-Glavna sveska-Vršac 4.pdf)

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.

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Вршац, је прибавило по службеној дужности техничке услове од ЕД Панчево у складу са чланом 54. 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 и 83/2018) и чланом 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.113/2015), о трошку инвеститора.

Обавезује се подносилац захтева да регулише накнаде за прибављање услова за пројектовање ЕД Панчево у износу од 11.230,80 динара.

Општинска административна такса наплаћена је у износу од 7.500,00 динара у складу са Одлуком о општинским административним таксама ("Сл. лист општине Вршац", бр.13/2009).

Локацијски услови важе ДВЕ ГОДИНЕ од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Против ових локацијских услова може се изјавити приговор у року од 3 дана од дана пријема истог, надлежном Градском већу Града Вршца.

Обрадио: д-р Моница Леган

Доставити:

1. Подносиоцу захтева
2. ЕД Панчево
4. Архиви

НАЧЕЛНИК
дипл.инж.грађ.Зорица Поповић