

Република Србија
АП Војводина
ГРАД ВРШАЦ
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за просторно планирање,
урбанизам и грађевинарство
Бр: ROP-VRS-33956-LOC-1/2019
Заводни бр.: 353-203/2019-IV-03
Дана: 22.11.2019.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, 83/2018, 31/2019 и 37/2019), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.68/2019), Правилника о класификацији објеката ("Службени гласник РС", бр.22/2015), 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, 10/2019 и 11/2019) и чл.17 Одлуке о организације Градске управе ("Службени лист града Вршца" бр.20/2016), по захтеву "Celanova Capital" ДОО из Вршца, ул.Горанска бб, поднет дана 5.11.2019.године, путем пуномоћника Жељка Костића, запосленог у "СРМ Consulting" из Београда, ул.Анастаса Јовановића бр.1, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За реконструкцију, доградњу и промене намене објекта бр.2 - млин у мотел, спратности П+2, категорија објекта "В", класификациона ознаке 121112, укупно бруто површине 850,65 м², укупно нето површине 620,81м², површине под објектом 341,26м² на кат.парц.бр.3557 и 3559 КО Стража укупно површине 5820 м², потез "Гајул Сатулуј" у Стражи.

ПЛАНСКИ ОСНОВ: Просторни план општине Вршац ("Службени лист општине Вршац", бр. 16/2015 и 1/2016) и УП бр.119.1/2017 од априла 2018.године за реконструкцију, доградњу и адаптацију млина у Стражи на катастарској парцели бр. 3559 и 3560 КО Стража и претварање у мотел, Потврда УП бр.350-39/2019- IV-03 од 22.05.2018.године.

- ЦЕЛИНА ОДНОСНО ЗОНА: атар насељеног места Стража.
- НАМЕНА ЗЕМЉИШТА: Пољопривредно земљиште, објекти за млинску производњу, у непосредној близини реке Караш и канала.
- РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:
Регулациона линија је постојећа, а грађевинска увучена у односу на регулациону линију.

ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ И КОРИШЋЕЊЕ ПРОСТОРА И ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА (атар 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.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА НА ПОЉОПРИВРЕДНОМ ЗЕМЉИШТУ

На основу Закона о пољопривреди, ради очувања расположивог пољопривредног земљишта, потребно је да се доносу 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.

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.

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 грађења за туристичко-рекреативне комплексе и објекте ван грађевинског подручја насеља

У туристички атрактивним природним срединама, али и изграђеним срединама, могу се градити објекти или комплекси у функцији различитих видова туризма, као што су: спортско - рекреативни, здравствено - рехабилитациони, културно - манифестациони, етно туризам, ловни, риболовни и сл, у зависности од предности и захтева конкретне локације. То могу бити најразноврснији објекти, типа: хотели, кампови, ресторани, базени, голф терени, хиподроми, школе у природи, парк културе, етно насеља, уметничке колоније, летење позорнице, амфитеатри, и слични садржаји. Све слободне површине у склопу комплекса треба да буду парковски озелењене и хортикултурно уређене, а учешће зелених површина треба да буде мин. 30%.

Туристичко-рекреативни комплекси морају бити опремљени неопходном комуналном инфраструктуром и санитарно-техничким уређајима, а архитектонска обрада ових објеката може се третирати слободно, са циљем да се уклопе у околни пејсаж. Режији коришћења морају да буду такви да осигурају земљиште од појаве ерозивних и др. негативних процеса и поремећаја, а уз услове и сагласности надлежних предузећа. На водним и шумским теренима постојећа вегетација се не сме угрозити, због функције коју обавља.

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

Електроенергетска мрежа и постројења: постојећа, без повећања капацитета.

Водоводна и канализациона мрежа и постројења: постојећа, без повећања капацитета.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ

1. Све радове пројектовати и изводити према Условима ЈВП "Воде Војводине" Нови Сад, Бул.Михајла Пупина бр.25. бр.П-1303/4-19 од 21.11.2019.године.

2. Све радове пројектовати и изводити према Условима за пројектовање Завода за заштиту споменика културе у Панчеву, Панчево, ул.Ж.Зрењанина бр.17. бр.1313/2 од 20.11.2019.године.

3. Све радове пројектовати и изводити према Санитарних услова ПСЗ, Одсек за санитарну инспекцију Панчево, Панчево, Трг Краља Петра I бр.2-4. бр.138-53-01000-2/2019-11 од 14.11.2019.године.

4. Све радове пројектовати и изводити према Условима у погледу мера заштите од пожара МУП Сектор за ванредне ситуације Одељења за ванредне ситуације у Панчеву, 09.22 бр:217-17076/19-1 од 12.11.2019.године.

5. Све радове пројектовати и изводити према Решењу Покрајинског завода за заштиту природе, Нови Сад, ул.Радничка бр.20А, бр.03-3164/2 од 21.11.2019.године.

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Вршац, је прибавило по службеној дужности техничке и посебне услове од надлежних органа имаоца јавних овлашћења, 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, 83/2018, 31/2019 и 37/2019) и чланом 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.68/2019), о трошку инвеститора.

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 захтев за издавање локацијских услова, приложена је следећа документација:

- Доказ о уплати административне таксе за израду локацијских услова (Takse sve zajedno.zip)
- Пуномоћје (punomocje cpm Zeljko.zip)
- Идејно решење (P+2 Straza IDR.zip)

Чланом 53а став 5 Закона о планирању и изградњи, прописано је да локацијске услове за објекте који нису одређени у члану 133 и 134 истог закона, издаје надлежни орган јединице локалне самоуправе.

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе прилаже се следећа документација:

- 1) локацијски услови;

- 2) извод из пројекта за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;
- 3) пројекат за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације, у електронској форми;
- 4) доказ о праву својине, односно праву закупа на грађевинском земљишту.
- 5) доказ о уплати административне таксе

Градска административна такса наплаћена је у износу од 19.000,00 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.

Доставити:

1. Подносиоцу захтева
2. ЈВП "Воде Војводине" Нови Сад
3. Покрајинском завода за заштиту природе,
Нови Сад
4. МУП Одељења за ванредне ситуације у
Панчеву
5. Завода за заштиту споменика културе у
Панчеву
6. ПСЗ, Одсек за сантарну инспекцију
Панчево

НАЧЕЛНИК
дипл.инж.грађ.Зорица Поповић