

**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 Гавриловић из Београда, ул.Левског бр.6, 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 и 9/2020), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 111/2020), чл.17 Одлуке о организације Градске управе ("Службени лист града Вршца" бр.20/2016) и Овлашћења начелника Градске управе Вршац број 031-4/2017-VI од 01.01.2017. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За изградњу винарије са делом туристичког објекта, спратности По+П+Пк са кулом, категорије Б, класификациони број 127122 и 121201, на кат.парц.бр.2930 и 384 КО Мало Средиште, потес "Шумара"

Број предмета	ROP-VRS-21706-LOCH-2/2020, заводни број: 353-115/2020-IV-03	
Датум подношења захтева	23.09.2020.године	
Датум издавања локацијских услова	2.10.2020.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	[REDACTED] Вршац
	Адреса	Вршац, ул.Топовски пут бр.5
Подаци о подносиоцу захтева	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Небојша Гавриловић
	Адреса	Београд, ул.Левског бр.6
Документација приложена уз захтев		
1. Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	Бр.техн.док.24/2020 од 10.08.2020.године, урађено од стране "Бетон и цвет" ДОО Београд, ул. Левског бр.6. - Идејно решење (VINARIJA VRSAC.dwg) - Идејно решење (1 ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ ПОТПИСАНО.pdf)

2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију	<input checked="" type="checkbox"/>	1000,00 динара
3. Градска административна такса	<input checked="" type="checkbox"/>	10.000,00 динара (захтев за потврђивање урбанистичког пројекта)
4. Републичка административна такса	<input checked="" type="checkbox"/>	320,00 динара
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"/>	Дипл.инж.геод.Милош Богавац ПР , Геодетски биро "Геостадија" из Вршца
2. Остало	<input checked="" type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> - Остала документа предмета (TU - ViKROT.pdf) - Остала документа предмета (Копија плана 2930 и 384 К.О.Мало SredištePOT.pdf) - Остала документа предмета (TU - SaobraćajPOT.pdf) - Доказ о уплати накнаде за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова (СЕОР ТАКСА POTPISANA.pdf) - Доказ о уплати административне таксе за израду локацијских услова (ADM TAKSA POTPISANA.pdf) - Остала документа захтева за издавање локацијских услова (DOKUMENTA potpisana.pdf) - Идејно решење (0 ГЛАВНА СВЕСКА ПОТПИСАНА .pdf) - Остала документа захтева за издавање локацијских услова (Urbanistički - potvrda potpisana.pdf) - Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози (Ситуација Мало Средиште потписано.pdf) - Пуномоћје (PUNOMOCJE POTPISANO.pdf)
Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама		
Адреса локације	Потес "Шумара"	
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	<ul style="list-style-type: none"> - копија катастарског плана водова бр.956-01-303-12533/2020 од 10.09.2020 издате од стране РГЗ Сектор за катастар непокретности-Одељење за катастар водова Панчево - копија плана бр.953-1-115-111/2020 од 08.09.2020.године издате од стране РГЗ Сужба за катастар непокретности Вршац. 	

Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела	Број КП	Катастарска општина	Површина
	2930 384	КО Мало Средиште	3956,0 м ² 3813,0 м ²
Подаци о планираном објекту / објектима / радовима			
Опис идејног решења	<p>Пројектом је предвиђен сложен зидани објекат на три нивоа са А) простором у земљи за барикирање и одлежавање вина у бурадима и флашама испод једног дела надземног објекта. Б) У приземљу објекта је 1) улазни хол са рецепцијом и делом за продају вина, 2) простор за седење за презентацију дегустацију производа винарије са 3) пратећом кухињом, 4) мокрим чвором и везом степеницама са подрумском доле и спратним простором изнад.</p> <p>Поред овог простора намењеног посетиоцима постоји и 5) производна хала за потребне ферментаторе и опрему , са делом за запослене раднике где би се пресвлагали и боравили. Ова два простора повезана су наткривеном пролазном површином, 6) тргом, на коти један метар изнад земље ради бољег односа и прегладности околине као и дубље закопаности подрумског простора и стабилније температуре у њему... Испод косина крова јавља се употребљив простор В) под косим кровом који би се могао користити за туристичке апартмане, смештајни капацитет у поткровљу.</p> <p>На последњој највишој етажи у средишњој кули Г) која позицијим, обликом и висином окупља остале масе објеката и која је ликовна доминанта целог грађевинског склопа и историјска веза са вршачком кулом и далеком прошлошћу овог краја заједно са фортификацијским зиданим елементима архитектуре. 6 Дакле објекат има тај прилазни ,предњи део типичног стамбеног изгледа, карактера и намене, затим кулу , која је маркер целог објекта, траг или цитат из прошлости и трећи део који је производна хала а лековно је саставни део целине.</p>		
Врста радова	Нова градња		
Намена објекта	Винарија са делом туристичког објекта		
БРГП (за зграде) / Дужина (за инфраструктуру	883,70 м ² са подземним делом		
Доминантна категорија објекта	Б		
Класификација дела	Категорија објекта или дела објекта	Учешће у укупној површини	Класификациона ознака
	Б	40% 60%	127122 121201
Правила уређења и грађења			
Плански основ	<p>Просторни план Општине Вршац ("бр.16/2015 и бр.1/2016) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС", бр. 22/2015) и Урбанистички пројекат бр. 20-28-УП од августа 2020. године, са урбанистичко архитектонским решењем за изградњу винарије са делом туристичког садржаја, спратности По+П+Пк са кулом, на кат.парц.бр.384 и 2930 КО Мало Средиште, потес "Шумара", Потврда бр. 350-95/2020-IV-03 од 23.09.2020. године.</p>		

ЦЕЛИНА ОДНОСНО ЗОНА: воћарско-виноградарске зоне, на граници зоне куће за одмор и рекреацију, у зони ограничене градње.

III. ПРОПОЗИЦИЈЕ ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. Пољопривредно земљиште

Овим планом није предвиђено уређивање пољопривредног земљишта. Пољопривредно земљиште се уређује у складу са Законом о пољопривредном земљишту („Службени гласник РС” бр 62/2006).

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;

2.1.1. Објекти за потребе пољопривредног домаћинства

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

Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа

парцеле износи од 0,5 до 1,0 ha 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.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.4. 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 применом 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.

Најмања ширина грађевинске парцеле за нову градњу износи 15 м, за све врсте изградње.

Међутим, пожељно би било да ширина парцеле за пољопривредна домаћинства и домаћинства са пословањем износи најмање 20,0 м.

2.4. 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 применом 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 4,0 ара. Минимална удаљеност објеката од границе парцеле је 2,0м. Најмања ширина грађевинске парцеле за нову градњу износи 15 м, 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 20,0 м.

Изградња у воћарско-виноградарским зонама

У воћарско-виноградарским зонама услови за формирање парцеле и изградњу објекта су следећи:

- парцела на којој се подиже воћњак или виноград, не може бити мања од 1.500 м²;

- најмање 70% површине парцеле мора се користити као виноград или воћњак;

- у склоп ове зоне могуће је градити објекат следећих намена: воћарско-виноградарске кућице, бунари, пољски нужник, складишта (складиште за расхлађивање) за смештај воћа и поврћа;

- у склопу ове зоне није могуће градити објекте других намена;

- површина воћарско-виноградарске кућице (оставе за алат, заклон и сл.) износи максимум 25,0 м². Дозвољена је изградња надстрешнице, лође, трема, пергола испред и у склопу објекта, којиуколико нису застакљени или затворени, не улазе у састав дозвољене површине објекта;

- спратност објекта је приземље; у склопу ове зоне објекат може имати и подрум уколико дозвољавају хидротехнички услови или се гради на терену у нагибу. Висина подрума изнад терена не може бити виша од 90 цм (ако је терен у нагибу рачуна се просечна висина терена дуж објекта);

- укупна висина објекта - од нулте коте до коте слемена (рачунајући и подрум изнад терена) не може бити виша од 5,00 м;

- објекат треба градити претежно од лаких материјала, са већом употребом природног материјала и боје. Форму објекта прилагодити традиционалном облику помоћних зграда овог поднебља;

- кров мора бити коси кров без назитка (нагиб крова мин. 30°, мах. 45°), са покривачем од црепа, ћерамиде, теголе и слично;

- ограда може бити жива зелена или транспарентна (жичано плетиво и сл. комбиновано са зеленилом) која се поставља тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде, максималне висине 1,40 м.

На површинама (засадима) већим од 5 ха могућа је изградња објеката локационо везаних за сировинску основу (прерада и финална обрада производа), као и објеката намењених туризму (формирање атрактивног и туристичким потребама примереног туристичког производа), уз обавезну израду урбанистичког плана. Воћарско– виноградарске зоне на територији општине Вршац су приказане на графичким прилозима.

2.4.3. 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-манifestациони, 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,

	<p>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.</p> <p>За ове комплексе потребна је израда одговарајуће урбанистичке разраде, у складу са у складу са одредбама о имплементацији Плана и смерницама за спровођење овог Плана, уз прибављање услова и сагласности надлежних органа, институција и служби.</p> <p>2.5. Критеријуми којима се утврђује забрана грађења на одређеном простору или за одређене врсте објеката</p> <p>Ограничена градња у зони аеродрома</p> <p>Зона ограничене изградње је дефинисана за постојећу полетно-слетну стазу и маневарске површине аеродрома "Вршац" што је уцртано на рефералним картама.</p> <p>Ограничења у градњи објеката у овој зони односе се на површине за ограничавање препрека преко висина изохипси које не смеју бити пробијене. Приликом планирања и изградње објеката у овој зони обавезно је примењивати одредбе Закона о ваздушном саобраћају ("Сл. лист СРЈ", бр. 12/98, 5/99, 44/99, 73/2000 70/2001 и 73/2010).</p> <p>1.6.2.2. Водопривредна инфраструктура ван грађевинског подручја насеља</p> <p>За удаљене индивидуалне објекте ван грађевинских подручја се дозвољава снабдевање водом из индивидуалних извора и бунара, под условом провере квалитета захваћене воде. За овакве објекте ће се канализација заснивати на коришћењу водонепропусних септичких јама, довољно великих да се омогући њихово пражњење у дужим временским интервалима.</p>
<p>Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења</p>	
<p>Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије</p>	<p>ДОО «Електровојводина», «Електродистрибуција Панчево», бр.8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-239370-20 од 09.09.2020. године.</p>
<p>Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода</p>	<p>ЈКП "Други октобар" Вршац, ЕЈ "Водовод" заводни број: 05-4-14/2020 од 26.08.2020.године</p>
<p>Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода</p>	<p>ЈКП "Други октобар" Вршац, ЕЈ "Водовод" заводни број: 05-4-14/2020 од 26.08.2020.године</p>
<p>Услови у погледу пројектовања и прикључења на путну инфраструктуру</p>	<p>Градска управа Града Вршца, Одељење за инвестиције и капитална улагања, бр.: 103/2/2020-IV-05 од 22.09.2020.године</p>
<p>Услови за прикључење и пројектовање у погледу заштите културних добара</p>	<p>Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, ул.Жарка Зрењанина бр.17, Панчево, бр.848/2 од 01.10.2020.године.</p>
<p>Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија</p>	<p>МУП Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву, 09.22 бр.217-14056/20-1 од 25.09.2020.године.</p>
<p>Услови у погледу санитарног надзора</p>	<p>АПВ Покрајински секретаријат за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одсек за санитарну инспекцију Панчево, бр.138-53-00822-2/2020-11 од 30.09.2020.године.</p>

О локацијским условима	
Саставни део локацијских услова	Бр.техн.док.24/2020 од 10.08.2020.године, урађено од стране “Бетон и цвет” ДОО Београд, ул. Левског бр.6
	Пројектант Пројектант: “Бетон и цвет” ДОО Београд, ул. Левског бр.6 Главни пројектант: Небојша Гавриловић, дипл.инж.арх. бр.лиценце 300 4575 03
	Број техничке документације 24/2020 од 10.08.2020.године
	Ситуациони план - Идејно решење (VINARIJA VRSAC.dwg) - Идејно решење (1 ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ ПОТПИСАНО.pdf) - Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози (Ситуација Мало Средиште потписано.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 СКН Одељење за водове Панчево 3. РГЗ СКН Вршац 4. ЕД Панчево 5. ПСЗ, Одсек за санитарну инспекцију Панчево 6. МУП Панчево 7. Заводу за заштиту споменика у Панчеву 8. ЈКП "Други октобар" Водовод 9. Одељењу за инвестиције и капитална улагања ГУ Вршац
Обрадио: дипл.инж.арх. Моника Леган	Начелник одељења дипл.грађ.инж.Зорица Поповић