

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

Поступајући по захтеву "CelaNova Capital" ДОО (МБ:20739126) из Вршца, ул.Горанска бб, путем пуномоћника Марине Гавриловића запослене у "СРМ Consulting" из Београда, ул.Анастаса Јовановића бр.1, за издавање 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. 35/2015, 114/2015 и 117/2017), 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 промену намене и доградњу објекта бр.11 пословне зграде за коју није позната намена у спортску дворану, спратности По+П+0 категорије В, класификациони број 126500, на кат.парц.бр.9024 КО Вршац, уписане у ЛН.бр. 14866 КО Вршац у Вршцу, ул. Жарка Зрењанина бб.

<b>Број предмета</b>	ROP-VRS-4308-LOC-1/2020, заводни број: 353-35/2020-IV-03	
<b>Датум подношења захтева</b>	20.02.2020.године	
<b>Датум издавања локацијских услова</b>	03.03.2020.године	
<b>Лице на чије име ће гласити локацијски услови</b>	<input type="checkbox"/> Физичко лице <input checked="" type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	"CelaNova Capital" ДОО Вршац
	Адреса	Вршац, ул.Горанска бб,
<b>Подаци о подносиоцу захтева</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Марина Гавриловић
	Адреса	Београд, ул.Анастаса Јовановића бр.1
<b>Документација приложена уз захтев</b>		
1. Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Бр.техн.док.1000.19-ИДР-11-1-Т-001-рев00 од новембра 2019. године, урађено од стране "СРМ" Consulting Београд.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Идејно решење (1000.19-IDR-11-1-М-002-рев00-200220.dwg)</li> <li>- Идејно решење (1000.19-IDR-11-1-М-001-рев00-200220.dwg)</li> <li>- Идејно решење (1000.19-IDR-</li> </ul>

		11-1-F-001-rev00-200220.pdf) - Идејно решење (1000.19-IDR-11-0-F-001-rev00-200220.pdf)
2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију	<input checked="" type="checkbox"/>	2000,00 динара
3. Градска административна такса	<input checked="" type="checkbox"/>	40.000,00 динара
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"/>	- геодетски снимак приложен у DWG формату и као подлога ситуационог плана у идејном решењу (ПДФ формат).
2. Остало	<input checked="" type="checkbox"/>	- Доказ о уплати административне таксе за израду локацијских услова (Takse sve zajedno.rar) - Пуномоћје (Marina punomocje Kasarna.pdf) - Идејно решење (1000.19-IDR-11-0-G-002-rev00-A.pdf) - Идејно решење (1000.19-IDR-11-0-G-001-rev00-A.pdf)

#### Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама

Адреса локације	у Вршцу, ул. Жарка Зрењанина бб		
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	- копија плана и извод из катастра подземних инсталација бр.952-04-115-10367/2019 од 16.07.2019.године.		
Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела	Број КП	Катастарска општина	Површина
	кат.парц.бр. 9024	КО Вршац	153038.00 м <sup>2</sup>

#### Подаци о постојећим објектима на парцели

Број објеката који се налазе на	26 објеката
---------------------------------	-------------

парцели/парцелама			
Подаци о планираном објекту / објектима / радовима			
Опис идејног решења	промена намене и доградња објекта бр.11, уписаног у ЛН.бр.14866 КО Вршац.		
Врста радова	промена намене и доградња објекта бр.11 пословне зграде за коју није позната намена у спортску дворану		
Намена објекта	Спортска дворана		
БРГП (за зграде) / Дужина (за инфраструктуру)	724,71 m <sup>2</sup>		
Доминантна категорија објеката	В		
Класификација дела	Категорија објекта или дела објекта	Учешће у укупној површини	Класификациона ознака
	В	100%	126500
Правила уређења и грађења			
Плански основ	<p>Генерални план Вршца („Службени лист општине Вршац“, бр. 4/2007 и 6/2007) и Генерални урбанистички план Вршца („Службени лист општине Вршац“, бр. 16/2015, 17/2015, 10/2019 и 11/2019)</p> <p>Блок бр.42 ЗОНА 24 - Намењен је мешовитом становању и комплексу бањског и рекреативног туризма. Даље уређење за постојеће становање вршиће се на основу услова из овог Плана, а за уређење осталих површина неопходна је израда плана детаљне регулације.</p>		
Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа	<p><b>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:</b></p> <p><b>6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА</b></p> <p>У циљу обезбеђивања реализације планских циљева потребно је одредити урбанистичке критеријуме и услове за изградњу и реконструкцију свих планираних садржаја:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 7°MCS (Сеизмолошка карта за повратни период од 50 година, Сеизмолошки завод Србије),</li> <li>– За све евентуалне радове на обухваћеним објектима и локалитетима који подлежу мерама заштите на основу Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", бр. 71/94) обавеза је власника-носиоца права коришћења да прибави дозволу надлежног Завода за заштиту споменика културе,</li> <li>– При пројектовању и грађењу обавезно је придржавати се Закона о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 37/88),</li> <li>– Спроводити мере заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 135/2004),</li> <li>– Уредба о организовању и функционисању ЦЗ ("Службени гласник РС", бр. 21/92).</li> </ul> <p><b>6.1.2. ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ИЗГРАДЊЕ</b></p> <p><b>ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ ВИШЕПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ИЗГРАДЊЕ</b></p> <p><b>Врста и намена објеката</b></p> <p>У оквиру зоне вишепородичне градње дозвољена је изградња главног објекта: вишепородичног стамбеног објекта и вишепородичног стамбено-пословног објекта. У зависности од величине парцеле, у оквиру ове зоне, дозвољена је изградња и</p>		

пословног објекта. Пословне делатности које се могу дозволити су из домена трговине на мало, угоститељства и услужне делатности, тј. оне делатности које својим радом не угрожавају примарну функцију зоне - становање.

У оквиру главног објекта део приземља или цела приземна етажа може да се намени за пословни простор са пословањем које својом делатношћу неће угрозити примарну функцију - становање. Део објекта који се намењује за пословне намене не може прећи половину бруто развијене површине главног објекта.

Вишепородични стамбено-пословни објекат може да се гради као: слободностојећи, у непрекинутом низу и у прекинутом низу.

За изградњу објеката вишепородичног становања неопходна је израда детаљне урбанистичке разраде: Урбанистичког пројекта за све објекте (комплексе), односно Плана детаљне регулације за објекте (комплексе) где је неопходно дефинисати јавно и остало грађевинско земљиште.

#### **Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила**

У оквиру ове зоне за сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колско пешачки прилаз ширине мин. 3,0 m.

Обезбедити противпожарни пролаз (ајнфорт-улаз) кроз објекте вишепородичног становања и јавних објеката минималне ширине 3,00 m и минималне висине 3,50 m за све типове вишепородичног становања и јавних објеката чија су дворишта веће површине од 400 m<sup>2</sup>.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле намењене изградњи вишепородичног стамбено-пословног објекта мора се обезбедити паркинг простор за паркирање возила по правилу - један стан једно паркинг место, односно једно паркинг или гаражно место на 70,00 m<sup>2</sup> корисног простора.

#### **Услови за обнову и реконструкцију објеката**

Обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих овим Планом,

– реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом,

– ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта,

– адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом. Реконструкција постојећих вишепородичних објеката са равним кровом се може вршити надоградњом објекта до макс. дозвољене спратности прописане овим Планом.

У случају када постојећа спратност премашује макс. дозвољену спратност прописану овим Планом могућа је израда косе кровне конструкције са могућношћу коришћења таванског простора у сврхе становања (станови, атељеи, помоћне просторије), а на основу Идејног пројекта уз обавезну израду Урбанистичког пројекта.

#### **Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедносне и друге услове**

Изградња објеката, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или на други начин деградација животне средине. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.

Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом, који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу.

Није дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% озелењених површина.

На свакој парцели вишепородичног становања мора се обезбедити бетонирани

простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад. Лоцирање бетонираниг простора за контејнере на парцели мора да буде тако да се омогући лак приступ надлежне комуналне службе, односно удаљеност од других објеката и међа мора бити мин. 2,0 м.

Сви објекти морају бити изграђени (реконструисани) у складу са важећим Закономима и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима имати у виду специфичност функционалне намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. При пројектовању и изградњи вишепородичних стамбених објеката морају се обезбедити услови за сигурну евакуацију људи у случају пожара и уређаји и средства за гашење пожара.

Пословни простори у склопу вишепородичног стамбеног објекта намењени јавном коришћењу, као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

**6.1.3.7. Зона мешовите стамбене изградње – Зона 24 (Блок бр. 42 и део блокабр. 43) и Зона 25 (Делови блокова бр. 41 и 138 и блок бр. 140)**

Зона 24 и зона 25 су зоне планиране породичне градње и одређене су за обавезну детаљну разраду. Планом детаљне регулације треба прописати правила грађења на основу:

- Концепта плана који ће се утврдити Програмом за израду урбанистичког плана,
- Преовлађујућом наменом утврђеном овим Планом,
- Општих правила градње прописаних овим Планом.

**Урбанистички показатељи**

Зона ретких насеља и малих густина	Градска стамбена и општа зона веће густине
Густина насељености до 100 ст/ха	преко 150 ст/ха
Индекс искоришћености	
мак 2,4	мак 3,0
Степен изграђености	
мак 40%	мак 50%
% зеленила	
мин 30% - мин 10% за компактне блокове	
- мин 20% за отворене и полуотворене блокове	

**3.2.3. СПЕЦИЈАЛИЗОВАНИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ**

**Спортско-рекреативни садржаји у склопу других основних намена**

Поред горе наведених спортско - рекреативних садржаја, који имају свој засебан просторни израз у насељу, биће формиран велики број спортско - рекреативних саржаја у склопу осталих основних функција, као пратећи и комплементарни садржаји.

**Посебна правила изградње - урбанистички показатељи**

**Спортске хале:**

- затворени спортски објекти са универзалним спортским теренима и свим пратећим садржајима.

**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

постојећи

<b>Услови у погледу пројектовања и прикључења на гасну мрежу</b>	постојећи	
<b>Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода</b>	постојећи	
<b>Услови у погледу пројектовања и прикључења на телекомуникациону мрежу</b>	постојећи	
<b>Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија</b>	МУП Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву, 09.22 бр.217-3521/20-1 од 26.02.2020.године.	
<b>Услови у погледу санитарног надзора</b>	АПВ Покрајински секретаријат за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одсек за санитарну инспекцију Панчево, бр.138-53-00220-2/2020-11 од 02.03.2020.године.	
<b>О локацијским условима</b>		
<b>Саставни део локацијских услова</b>	Идејно решење, Бр.техн.док.1000.19-ИДР-11-1-Т-001-рев00 од новембра 2019. године, урађено од стране "СРМ" Consulting Београд.	
	Пројектант	Пројектант: "СРМ" Consulting Београд, ул.Анастаса Јовановића бр.1/21, Врачар, Београд Одговорно лице пројектанта: проф.др.Бранислав Ивковић, дипл.инж.грађ. Главни пројектант: Лидија Јовановић, дипл.инж.арх. бр.лиценце 300 Ј052 10
	Број техничке документације	1000.19-ИДР-11-1-Т-001-рев00 од новембра 2019. године
	Ситуациони план	Бр.техн.док.1000.19-ИДР-11-1-Т-001-рев00 од новембра 2019. године, урађено од стране "СРМ" Consulting Београд.  - Идејно решење (1000.19-IDR-11-1-M-002-rev00-200220.dwg) - Идејно решење (1000.19-IDR-11-1-M-001-rev00-200220.dwg) - Идејно решење (1000.19-IDR-11-1-F-001-rev00-200220.pdf) - Идејно решење (1000.19-IDR-11-0-F-001-rev00-200220.pdf)
<b>Рок важења локацијских услова</b>	ДВЕ ГОДИНЕ	
<b>Поука о правном средству</b>	Против ових локацијских услова може се изјавити приговор у року од 3 дана од дана пријема истог, надлежном Градском већу Града Вршца.	
<b>Локацијске услове доставити</b>	1. Подносиоцу захтева 2. Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву 3. Одсеку за санитарну инспекцију Панчево	
Обрадио: дипл.инж.арх. Моника Леган		<b>Начелник одељења</b> дипл.грађ.инж.Зорица Поповић