

Republika Srbija
AP Vojvodina
OPŠTINA VRŠAC
OPŠTINSKA UPRAVA
Odeljenje za urbanističko-građevinske
i imovinsko-pravne poslove
Broj: 353-132/2015-IV-03
Dana: 19.10.2015. godine
Vršac, Trg Pobede br. 1
Tel. br. 800-546
ML

Opštinska uprava Opštine Vršac, Odeljenje za urbanističko-građevinske i imovinsko-pravne poslove na osnovu člana 53.a – 57 Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009, 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014 i 145/2014), čl.7 i čl.12 Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure ("Službeni glasnik RS", br.22/2015), čl.1, 5, 9 i čl.11. Uredbe o lokacijskim uslovima ("Službeni glasnik RS", br.35/2015), Pravilnika o klasifikaciji objekata ("Službeni glasnik RS", br.22/2015) i člana 16. Odluke o organizacije Opštinske uprave ("Službeni list opštine Vršac" br. 2/2009), Prostornog plana Opštine Vršac ("Službeni list opštine Vršac", br. 11/2009) i člana 16. Odluke o organizacije Opštinske uprave ("Službeni list opštine Vršac" br. 2/2009), po zahtevu MZ Pavliš, ul.Žarka Zrenjanina br.85 od 08.09.2015.godine izdaje,

LOKACIJSKE USLOVE

za izgradnju letnje pozornice, spratnosti P+0, kategorije „V“, klasifikacioni broj 127420, na kat.parc.br.4413/1, površine 23 ha 13 a 55 m², upisanoj u izvodu iz PL.br.785 KO Pavliš, u Pavlišu.

Namena objekta: javni objekat

Kategorija „V“

Klasifikacioni broj: 111001

Bruto razvijena građevinska površina: 79,65 m².

Pristup objektu: direktan pristup sa javne saobraćajnice.

Planski dokument na osnovu koga se izdaje lokacijska dozvola: Prostorni plan Opštine Vršac ("Službeni list opštine Vršac", br. 11/2009).

PRAVILA ZA UREĐENJE PROSTORA NASELJA

Za naselja opštine Vršac koja nemaju urbanističke planove obavezna je izrada urbanističkih planova. Uređenje i izgradnja u ovim naseljima, do donošenja urbanističkih planova, vršiće se na osnovu uslova datih u Prostornom planu, na prostoru utvrđenih građevinskih rejonu.

1.4.5. Objekti u funkciji turizma, sporta i rekreacije, obrazovanja i kulture

U turistički atraktivnim prirodnim sredinama, ali i izgrađenim sredinama, mogu se graditi objekti ili kompleksi u funkciji različitih vidova turizma, kao što su: sportsko-rekreativni, zdravstveno-rehabilitacioni, kulturno-manifestacioni, etno turizam, lovni, ribolovni i sl, u zavisnosti od prednosti i zahteva konkretne lokacije. To mogu biti najraznovrsniji objekti, tipa: hoteli, kampovi, restorani, bazeni, golf tereni, hipodromi, škole u prirodi, park kulture, etno naselja, umetničke kolonije, letenje pozornice, amfiteatri, i slični sadržaji. Sve slobodne površine u sklopu kompleksa treba da budu parkovski ozelenjene i hortikulturno uređene, a učešće zelenih površina treba da bude min. 30%.

Turističko-rekreativni kompleksi moraju biti opremljeni neophodnom komunalnom infrastrukturom i sanitarno-tehničkim uređajima, a arhitektonska obrada ovih objekata može se tretirati slobodno, sa ciljem da se uklope u okolni pejzaž. Režimi korišćenja moraju da budu takvi da osiguraju zemljište od pojave erozivnih i dr. negativnih procesa i poremećaja, a uz uslove i saglasnosti nadležnih preduzeća. Na vodnim i šumskim terenima postojeća vegetacija se ne sme ugroziti, zbog funkcije koju obavlja. Za ove komplekse potrebna je izrada odgovarajuće urbanističke razrade, uz pribavljanje uslova i saglasnosti nadležnih organa, institucija i službi.

URBANISTIČKA REGULACIJA I UREĐENJE PROSTORA

Za naselja za koja nije donet urbanistički plan poštovaće se postojeća regulaciona linija.

Regulaciona linija i osovina saobraćajnice javnog puta su osnovni elementi za utvrđivanje saobraćajne mreže.

Utvrđene analitičke koordinate (kote nivelete) karakterističnih tačaka (postojeće), predstavljaće osnov za utvrđivanje regulacione linije, kao i osnov za postavljanje ulaza u objekte i uređenje ostalog prostora (zemljišta), van pojasa regulacije.

Ovim pravilima propisuju se: uslovi i način izgradnje i rekonstrukcije objekata na teritoriji opštine Vršac, do donošenja urbanističkih planova, a naročito pravila urbanističke regulacije, pravila urbanističke parcelacije i pravila građenja na osnovu kojih se može izdati akt o urbanističkim uslovima, odnosno izvod iz plana radi dobijanja odobrenja za izgradnju.

Aktom o urbanističkim uslovima utvrđuju se pravila urbanističke regulacije i pravila građenja u skladu sa ovim pravilima za objekte po zonama i to: za porodične stambene objekte, višeporodične stambene objekte, seoske stambene, poslovne, komercijalne, indistrijske, ekonomske objekte i druge objekte po vrsti i nameni.

Postojeći izgrađeni objekti koji su većih dimenzija od propisanih, kao i objekti čije parcele su manje od propisanih mogu se zadržati.

Primenjivaće se i sprovoditi opšta pravila urbanističke regulacije, a koja se odnose na odgovarajuću zonu.

Objekti koji se nalaze ispred regulacione linije, u pojasu javnog zemljišta (ulice), ne mogu se dograđivati, odnosno rekonstruisati i adaptirati.

Građevinska linija može da se poklapa ili da se nalazi na rastojanju od regulacione linije. Do donošenja urbanističkog plana za naselja ili delove naselja, rastojanja između regulacione i građevinske linije utvrđuje se na osnovu pozicije većine izgrađenih objekata ili u skladu sa karakteristikama mikrolokacije:

- na ravnijim terenima, zbijeni tip naselja- ušorene ulice,
- na terenima u nagibu, planinski tip naselja –razbacani objekti.

Za seoske stambene objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem, preko privatnog prolaza, građevinska linija utvrdiće se aktom o urbanističkim uslovima.

Opšta pravila urbanističke parcelacije

Najmanja širina građevinske parcele za novu gradnju iznosi 15 m, za sve vrste izgradnje. Međutim, poželjno bi bilo da širina parcele za poljoprivredna domaćinstva i domaćinstva sa poslovanjem iznosi najmanje 20,0 m.

Vrsta domaćinstva	seoskog	Minimalna površina parcela (m ²)	Stepen iskorišćenosti preparcelacije (%)
Nepoljoprivredna		400.00	40-50
Mešovita*		600.00	40-50
Poljoprivredna		1,000.00	40-50

- *Odnosi se na domaćinstva koja imaju uz stanovanje i objekte poslovanja.*

3.5. PRAVILA GRAĐENJA JAVNIH OBJEKATA I OBJEKATA U CENTRU NASELJA

Centar naselja je namenjen objektima u oblasti društvenih aktivnosti, poslovnim delatnostima, objektima uzlužnog zanastva, administracije, trgovine, ugostiteljstva, finansijskih aktivnosti i slično, kao i porodičnom i višeporodičnom stanovanju.

Pravila parcelacije

Građevinska parcela je najmanja čestica na kojoj se može graditi, pristupačna sa javnog puta (obezbeđen kolski pristup).

Za porodični stambeni objekat najmanja širina uličnog fronta 10,0m dvojnih 16,0m (dve po 8,0m) ili se zadržava postojeća, pod uslovom da je obezbeđen kolski prilaz na građ. parceli od min. 3,0m (slobodan ili preko ajnfora).

Najmanja površina građevinske parcele u zoni centra naselja (za porodične objekte) je 300m², ili se zadržava postojeća.

Za višeporodične i javne objekte najmanja širina uličnog fronta je 20,0m.

Najmanja površina građevinske parcele u zoni centra naselja (za višeporodične i javne objekte) je 600,00 m².

Pravila regulacije

U zoni centra naselja na parceli koja je namenjena stanovanju dozvoljena je izgradnja porodičnog i višeporodičnog stambenog objekta gde objekat porodičnog stanovanja može biti organizovani sa najviše četiri stambene jedinice. Mogu biti i planirana dva stambena objekta sa po dve stambene jedinice ukoliko uslovi na parceli to dozvoljavaju.

Poslovni prostor na građevinskoj parceli se može organizovati u slobodnostojećem objektu, u sastavu stambenog objekta, ili u sastavu drugog objekta, do dozvoljenog maksimalnog stepena iskorišćenosti, odnosno izgrađenosti.

Dozvoljena je rekonstrukcija i dogradnja postojećih objekata, a u skladu sa namenom prostorne celine.

U zoni centra naselja je dozvoljena izgradnja poslovnog prostora bez funkcije stanovanja, i to za potrebe trgovine, ugostiteljstva, zanastva, poslovanja, administracije, kulture, zdravstva, sporta, rekreacije, kulture, obrazovanja i slično.

Osnovni uslov za izgradnju i uređenje društvenog centra je striktno poštovanje svih odredbi koje se odnose na osnovnu namenu:

- poštovanje lokacija svih planiranih centralnih sadržaja u naseljskom području, s tim da namene pojedinih javnih objekata treba shvatiti uslovno (karakter objekta treba da bude javni, a korisnik se može menjati);

- određivanje prikladnih i dovoljno prostranih kompleksa da prime sve planirane sadržaje,
- sem primarnih centralnih sadržaja u posebnim kompleksima, centralni sadržaji mogu biti isprepletani i sa ostalim komplementarnim namenama, najčešće stanovanjem, radom i slično, s tim da s njima sačinjavaju prostorne i funkcionalne celine,
- svi objekti centralnih sadržaja moraju biti izgrađeni u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima koji regulišu izgradnju konkretne vrste centralnih sadržaja,
- pored fizičkih struktura, u formiranju prostorno - funkcionalne structure društvenog centra važnu ulogu treba da imaju i sistem otvorenih prostora - trgova i parkova,

Pravila građenja sportsko rekreativnih objekata

Izgradnja i uređenje planiranih zona sporta i rekreacije može se vršiti samo na osnovu zakonom predviđene dokumentacije uz poštovanje sledećih uslova:

- građevinski objekti mogu imati spratnost P+1+Pk (prizemlje, sprat, potkrovlje) a stepen izgrađenosti do 20 %,
- svi kompleksi namenjeni sportu i rekreaciji moraju biti odgovarajuće komunalno opremljeni.

Zelenilo sportsko-rekreativnih površina treba da čini 40-50% od ukupne površine. Sportsko-rekreativne površine treba da budu zaštićene od vetra i dobro povezane sa ostalim delovima naselja. U odnosu na opštu normu od 25m² po stanovniku unutar gradskog zelenila, aktivna rekreacija učestvuje sa 18% ili 4,5 m²/stanov. (dečija igrališta za uzrast do 6 godina 1%, za decu od 6-14 godina 5%, i tereni za omladinu i odrasle 12% od ukupnog normativa).

Za parcele na kojima se nalaze spomenici kulture sa zaštićenom okolinom i nepokretnosti koje uživaju prethodnu zaštitu, pre izgradnje, rekonstrukcije i adaptacije tih objekata, obavezno je pribavljanje uslova, mišljenja i saglasnosti od strane Zavoda za zaštitu spomenika kulture Pančeva.

USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU:

Postojeće - lokacija objekta saobraćajno ima sve uslove za pristup na javnu saobraćajnicu kao i sve uslove za priključenje na komunalnu infrastrukturu.

Elektro instalacije: Sve radove projektovati i izvoditi prema prethodnim uslovima Elektro distribucije "Pančevo", br.7.16.-5.40.-124769/2-15 od 11.09.2015.godine.

Javne površine i saobraćajnice: Sve radove projektovati i izvoditi prema tehničkim uslovima JP "Varoš" Vršac, br.1065 od 14.10.2015.godine.

POSEBNI USLOVI

Sve radove projektovati i izvoditi prema tehničkim uslovima MUP Republike Srbije, Sekretarijat u Pančevu, Odsek protivpožarne policije, 07/24/1/1 broj: 217-10841/15-1 od 14.09.2015. godine i za iste pribaviti neophodne saglasnosti na tehničku dokumentaciju.

Lokacijski uslovi su osnov za izradu projekta za građevinsku dozvolu.

Obaveza odgovornog projektanta je da projekat za građevinsku dozvolu uradi u skladu sa pravilima građenja i svim ostalim posebnim uslovima sadržanim u lokacijskim uslovima.

Uz zahtev za izdavanje lokacijskih uslova, priložena je sledeća dokumentacija:

- kopija plana od 02.06.2013.godine
- KTP od 17.01.2013.godine
- Izvod iz posedovnog lista br.785 od 29.09.2015.godine.
- Idejno rešenje sa glavnom sveskom, br.tehn.dok.012/15/IDR od 25 avgusta 2015.godine urađen od strane »Ambijent projekt« Vršac.

Članom 53a. stav 5 Zakona o planiranju i izgradnji, propisano je da lokacijski uslovi za objekte koji nisu određeni u članu 133. i 134. istog zakona, izdaje nadležni organ jedinice lokalne samouprave.

Uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole prilaže se sledeća dokumentacija:

- 1) lokacijska dozvola koja nije starija od dve godine, odnosno lokacijski uslovi, ne stariji od godinu dana;
- 2) projekat za građevinsku dozvolu u tri primerka sa izveštajem o izvršenoj tehničkoj kontroli;
- 3) izvod iz projekta za izdavanje građevinske dozvole potpisan i overen pečatom lične licence od strane glavnog projektanta.
- 4) dokaz o pravu svojine, odnosno pravu zakupa na građevinskom zemljištu (List nepokretnosti);
- 5) za izgradnju ili izvođenju radova na građevinskom zemljištu ili objektu koji je u vlasništvu više lica, dostaviti overenu saglasnost suvlasnika na građevinskom zemljištu ili objektu, a ako se izvode radovi na nadziđivanju, pripajanju ili pretvaranju zajedničkih prostorija u stan ili poslovni prostor, prilaže se ugovor zaključen u skladu sa posebnim zakonom.;
- 6) dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za uređenje građevinskog zemljišta (JP „Varoš“ Vršac).

Oslobođeno plaćanja taksu prema čl. 18. stav 1. Zakona o Republičkim administrativnim taksama ("Sl. glasnik RS" br, 43/03, 51/03 61/05, 101/05, 5/09 i 54/09) i prema čl. 15 Odluke o Opštinskim administrativnim taksama ("Sl. list Opštine Vršac" br. 13/09).

Pribavljeni su tehnički uslovi za priključenje DOO «Elektrovojvodina», «Elektrodistribucija Pančevo», o trošku investitora.

Lokacijski uslovi važe 12 meseci od dana izdavanja ili do isteka važenja građevinske dozvole izdate u skladu sa tim uslovima, za katastarsku parcelu za koju je podnet zahtev.

Protiv ovih lokacijskih uslova može se izjaviti prigovor u roku od 3 dana od dana prijema istog, nadležnom opštinskom veću Opštine Vršac.

Obradio: dia Monika Legan

Dostaviti:

1. Podnosiocu zahteva
2. Arhivi.

N A Č E L N I K
dipl.prav.Nataša Tadić

Prilozi:

- namena prostora
- saobraćajna infrastruktura