

Република Србија
АП Војводина
ГРАД ВРШАЦ
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за просторно планирање,
урбанизам и грађевинарство
Бр: ROP-VRS-29151-LOC-1/2019
Заводни бр.: 353-183/2019-IV-03
Дана: 04.03.2019.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. 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), 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), Генералног плана Вршца ("Службени лист општине Вршац", бр. 4/2007 и 6/2007) и Генералног урбанистичког плана Вршца ("Службени лист општине Вршац", бр. 16/2015) и чл.17 Одлуке о организације Градске управе ("Службени лист града Вршца" бр.20/2016), по захтеву Александра и Сунчице Завишина из Вршца, ул.Ловћенска бр.23/31, путем пуномоћника Ивана Пешића из Вршца, ул.Пионирска бр.14/4, поднет дана 25.09.2019.године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта, спратности П+Пк, категорије објекта „А“ класификациони број 111011, на кат.парц.бр.133/13 КО Вршац, укупно површине 1512,61 м², уписаној у ЛН.пр.бр.14162 КО Вршац, у ул. Јованова бб, у Вршцу.

Плански основ: 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).

Намена објекта: стамбени објекат

Категорија „А“

Класификациони број: 111011

Бруто изграђена површина објекта: 347,33 м²

Бруто изграђена површина под објектом: 203,20 м²

Укупно нето површина објекта: 255,27 м²

Приступ објекту: постојећи, са Јованове улице.

БЛОК 127 ЗОНА 10 – Намењен је породичном становању са делатностима мале привреде и каналима. Даље уређење вршиће се на основу услова из овог Плана, а за даље уређење планираног становања на обавезна је детаљна урбанистичка разрада.

ОПИС БЛОКОВА

6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

У циљу обезбеђивања реализације планских циљева потребно је одредити урбанистичке критеријуме и услове за изградњу и реконструкцију свих планираних садржаја:

– Конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 7°MCS (Сеизмолошка карта за повратни период од 50 година, Сеизмолошки завод Србије),

– 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,

- При пројектовању и грађењу обавезно је придржавати се Закона о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 37/88),
- Спровести 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),
- Уредба о организовању и функционисању ЦЗ ("Службени гласник РС", бр. 21/92).

6.1.1. ЗОНА ПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ИЗГРАДЊЕ

- Зоне 5, 8 и 10 у којима је регулација делимично утврђена и које се уређују на основу услова из овог Плана за делове зона - блокова у којима је дефинисана регулација или на основу Плана детаљне регулације за делове зона - блокова у којима није дефинисана регулација.

У зони породичног становања у стамбеном делу парцеле пословне делатности које се могу дозволити су из области: трговине на мало, угоститељства, услужних и занатских делатности.

У случају да се пословање планира у основном (породичном) објекту део објекта који се намењују за пословне садржаје не може прећи половину бруто површине.

У зони породичне стамбене изградње није дозвољена изградња економских објеката: сточних стаја, испуста за стоку, ђубришних јама-ђубришта, пољских клозета, пушница, сушница, кошева, амбара, надстрешница за машине и возила, складишта хране и објеката намењених исхрани стоке.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Фасаде објеката могу бити малтерисане, у боји по избору пројектанта, од фасадне опеке, природног или вештачког камена итд.

Обавезна је израда косог крова. Кровни покривач у зависности од нагиба кровне конструкције.

Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 2,2m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне висине, а одређује се према конкретном случају.

Могућа је изградња мансардног крова са одговарајућим нагибима конструкције.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.

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 деградирање 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. Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже, дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама, које на парцели треба лоцирати минимално 3,0m од свих објеката и граница парцеле.

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

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.

6.1.1.6. Зона породичне стамбене изградње – Зона 10 (Блок бр. 127 и 128)

Врста и намена објеката

На грађевинској парцели намењеној породичном становању са делатностима мале привреде – занатска домаћинства могу се градити: главни објекат, други објекат и помоћни објекат.

- Намена главног објекта: породично стамбени објекат, стамбено-пословни пословно-стамбени објекат који не угрожава становање.

- Врста објекта породичног становања може бити слободностојећи, у непрекинутом низу, у прекинутом низу и полуатријумски;

- Намена другог објекта на истој грађевинској парцели: пословни објекат, занатске радионице, складишта, стамбени објекат, летња кухиња, гаража и оставе веће од 20 м²;
- Намена помоћног објекта: остава мање од 20 м², ограда, бунари и септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу);
- на грађевинској парцели у изузетним случајевима може се дозволити градња два стамбена објекта, под условима да су испуњени сви урбанистички критеријуми:
 - заузетост грађевинске парцеле стамбеним, пословним и помоћним објектима може бити до 40%,
 - растојање између два суседна објекта износи мин. 4,0 м за приземне и 4,5 м за спратне објекте,
 - стамбене објекте поставити тако да у случају поделе парцеле на две нове парцеле свака од њих има обезбеђен директан или индиректан приступ на јавни пут.

Положај објекта на парцели

Објекти се граде на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинским линијама.

Грађевинска линија новог објекта у зони постојећег становања се одређује на основу позиције већине изграђених објеката. Грађевинска линија новог објекта у зони планираног становања се одређује на основу Плана детаљне регулације.

Грађевинска линија може бити увучена у односу на регулациону линију минимално 3,00 м.

Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежне позиције већине изграђених објеката. Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

- основни габарит главног слободностојећег објекта са испадима може да се дозволи на минимално 0,5 м од припадајуће границе парцеле;
- основни габарит главног слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 3,0 м од насупротне границе парцеле, односно на 2,5 м (са испадом);

Дозвољени индекс (степен) изграђености и индекс (степен) искоришћености

Урбанистички показатељи	Зоне ретких насеља малих густина
Густина насељености	100 ст/ха
Индекс искоришћености	1,2
Степен изграђености	мах 40%
% Зеленила	мин 30%

Дозвољена спратност и висина објекта

Спратност главног објекта (породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат и пословно-стамбени објекат) је од П (приземље) до максимално П+1+Пк (приземље + једна етажа + поткровље).

Висина главног објекта је максимално 9,0 м од коте заштитног тротоара објекта до венца, односно максимално 12,0 м од коте заштитног тротоара објекта до слемена.

Спратност пословног/производног објекта уз главни објекат је максимално П+1 (приземље+једна етажа) (дозвољена је изградња подрумске етаже ако постоје услови за то).

Висина објекта је максимално 7,50 м од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Помоћни објекти на парцели (остава, летња кухиња и гаража) максималне спратности П (приземље) а максималне висине до 3,0 м од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Међусобна удаљеност објеката

Удаљеност између главног и другог или помоћног објекта, уз главни објекат може бити мин. 4,0 м, уколико постоје отвори на насупротним странама, односно 2,5 м, уколико не постоје отвори на насупротним странама.

Удаљеност између главног и другог објекта, удаљеност између главног и помоћног објекта уз главни објекат треба да буде мин. 4,0 м.

Други објекат и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 м, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Други и помоћни објекат уз главни објекат и пословни објекат се граде у истој линији на делу бочног дворишта припадајуће границе парцеле као и главни објекат, уз услов да се објекат од границе парцеле гради на минимално 0,5 м одстојања од границе парцеле.

Други и помоћни објекат уз главни објекат на парцели где је двојни објекат се гради на 0,0 м од заједничке границе парцеле.

Изградњом објеката на парцели не сме се нарушити граница парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат.

Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане И транспарентне ограде с тим да укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од $x=2,0$ м.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 м а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 м.

Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле може се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално $x=2,0$ м.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног и пословног/производног дела парцеле) уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ОРГАНА, ОРГАНИЗАЦИЈА И ИНСТИТУЦИЈА И ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЊА:

1. Технички услови ЈКП "Други Октобар", ЕЈ "Гасовод" Вршац, бр.06-2-96/2019-2, заводни број: 38/2019 од 03.10.2019. године.
2. Технички услови ЈКП "Други Октобар", ЕЈ "Водовод" Вршац, бр.34/15, заводни број: 34/2019 од 01.10.2019. године;
3. Технички услови ДОО «Електровојводина», «Електродистрибуција Панчево», бр.8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-305827-19 од 03.10.2019. године, прибављени у поступку електронске процедуре.

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

Пројекат за грађевинску дозволу треба да садржи архитектонско грађевински део, пројекте унутрашњих инсталација и елаборат о енергетској ефикасности зграде.

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 издавање локацијских услова, приложена је следећа документација:

- Докази о уплатама (Uplatnica-EPS.pdf)
- Докази о уплатама (Uplatnica-Tehnički uslovi vodovod.pdf)
- Докази о уплатама (Uplatnica - RAT.pdf)
- Остала документа предмета (Zavisin.zip)
- Доказ о уплати накнаде за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова (Uplatnica - APR.pdf)
- Доказ о уплати административне таксе за израду локацијских услова (Uplatnica - Poreska uprava.pdf)
- Остала документа захтева за издавање локацијских услова (Uplatnica - Budzet grada Vrsca.pdf)
- Пуномоћје (Punomosje p.pdf)
- Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози (133-13 ZAVISIN ALEKSANDAR ul.Jovanova KTP.pdf)

- Идејно решење (33-19-IDR-0-Glavna sveska.pdf)
- Идејно решење (33-19-IDR-Tehnicki crtezi.dwg)
- Идејно решење (33-19-IDR-1-Projekat arhitekture.pdf)

Чланом 53.а 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.

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Вршац, је прибавило по службеној дужности техничке услове од РГЗ Службе за катастар непокретности Вршац и 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 и 31/2019) и чланом 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.113/2015, 96/2016 и 120/2017), о трошку инвеститора.

Градска административна такса за ове услове наплаћена је у износу од 11.000,00 динара у складу са Одлуком о општинским административним таксама ("Сл. лист општине Вршац", бр.13/2009).

Локацијски услови важе 2 (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.

На ове услове може се поднети приговор Градском већу Града Вршца у року од три дана од пријема истих.

Обрадио: дипл.инж.арх. Моника Леган

НАЧЕЛНИК

дипл.инж.грађ. Зорица Поповић

Доставити:

1. Подносиоцу захтева
2. РГЗ Служби за катастар непокретности
3. ЕД Паннчево
4. ЈКП "Други октобар"
5. Архиви