

Republika Srbija
AP Vojvodina
OPŠTINA VRŠAC
OPŠTINSKA UPRAVA
Odeljenje za urbanističko-građevinske
i imovinsko-pravne poslove
Broj: 353-121/2015-IV-03
Dana: 14.08.2015. 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 8., 8đ.u vezi čl.53a.- 57. i 130. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013-odluka US, 50/2013-odluka US i 132/2014), 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), i Prostornog plana Opštine Vršac ("Službeni list opštine Vršac", br. 11/2009) na zahtev MZ Parta ul.Belocrkvanska br.11, podnet dana 04.08.2015.godine, izdaje

LOKACIJSKE USLOVE

za igradnju sportskog terena na otvorenom, kategorije „G“, klasifikacioni broj 241100, na kat.parc.br.380/1, površine 10 ha 21a 03 m², upisanoj u LN.pr.br.477 KO Parta, potes „Selo“ u Parti.

Planski osnov: Prostorni plan Opštine Vršac ("Službeni list opštine Vršac", br. 11/2009).

Namena objekta: sportski

Kategorija „G“

Klasifikacioni broj: 241100

Bruto razvijena građevinska površina: 816,00 m².

Pristup objektu: direktan pristup sa javne saobraćajnice, lokalnog puta.

NAMENA ZEMLJIŠTA: pašnjak - zemljište u građevinskom području

PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA NA POLJOPRIVREDNOM ZEMLJIŠTU

Na osnovu Zakona o poljoprivredi, radi očuvanja raspoloživog poljoprivrednog zemljišta, potrebno je da se donosu **poljoprivredne osnove** zaštite, uređenja i korišćenja poljoprivrednog zemljišta kao planski dokument. Poljoprivredna osnova se donosi u skladu sa prostornim i urbanističkim planovima i moraju biti međusobno usaglašene. U skladu sa smernicama za uređenje i izgradnju poljoprivrednog zemljišta, datim ovim Planom, skupština lokalne samouprave donosi poljoprivredne osnove radi očuvanja raspoloživog poljoprivrednog zemljišta, po prethodno pribavljenom mišljenju Ministarstva. Poljoprivredno zemljište se koristi za poljoprivrednu proizvodnju i ne može se koristiti u druge svrhe osim u slučajevima i pod uslovima utvrđenim Zakonom o poljoprivrednom zemljištu, ovim Planom i

urbanističkim planovima, kao i Osnovama zaštite, korišćenja i uređenja poljoprivrednog zemljišta. Korišćenje obradivog poljoprivrednog zemljišta od I–V katastarske klase u nepoljoprivredne svrhe nije dozvoljeno.

Izuzetno, korišćenje obradivog poljoprivrednog zemljišta u nepoljoprivredne svrhe može da se vrši ako to zahteva opšti interes, u skladu sa propisima, i kada je to neophodno za potrebe odbrane i to prvenstveno na zemljištu slabijeg boniteta.

Obradivo poljoprivredno zemljište ne može da se usitnjava na parcele čija je površina manja od 0,5 ha, odnosno na zemljištima koja su uređena komasacijom, parcela ne može da bude manja od 1,0 ha.

Pašnjak se može privedi drugoj kulturi samo pod uslovom da se time postiže racionalnije i ekonomičnije korišćenje zemljišta.

Vodeći računa o osnovnim principima zaštite poljoprivrednog zemljišta, na poljoprivrednom zemljištu se mogu graditi sledeći sadržaji:

- Izgradnja objekata u funkciji poljoprivrede i poljoprivrednih objekata;
- Izgradnja objekata infrastrukture u skladu sa prostornim i urbanističkim planom;
- Izgradnja objekata za eksploataciju mineralnih sirovina;
- Neophodno proširenje postojećih građevinskih rejonu naselja, kao i formiranje građevinskog zemljišta izvan građevinskih rejonu za potrebe privrede, turizma, rekreacije, komunalnih delatnosti i dr. u skladu sa Planom;

Odobrenje za eksploataciju mineralnih sirovina (nafta, gas, glina, šljunak, pesak, granit, termalne i mineralne vode,) i odlaganje jalovine na poljoprivrednom zemljištu može da se izda ako je prethodno pribavljena saglasnost nadležnog ministarstva. Prostori, objekti i postrojenja koja služe za eksploataciju mineralnih sirovina planiraju se na osnovu rešenja nadležnog ministarstva za energetiku (Pokrajinski sekretarijat za energetiku i mineralne sirovine) i Opštine.

Odobrenjem se utvrđuje obaveza i način privođenja prvobitnoj nameni, odnosno osposobljavanja tog zemljišta za poljoprivrednu proizvodnju, kao i postupak i rok privođenja i ispitivanje opasnih i štetnih materija u zemljištu.

Poljoprivredno zemljište koje je korišćeno za eksploataciju mineralnih sirovina ili za druge namene koje nemaju trajni karakter privodi se odgovarajućoj nameni, odnosno osposobljava za poljoprivrednu proizvodnju po projektu o rekultivaciji poljoprivrednog zemljišta koji je korisnik dužan da priloži uz zahtev za izdavanje odobrenja za eksploataciju mineralnih sirovina.

Projekat rekultivacije sadrži naročito postupak skidanja i čuvanja humusnog sloja, postupak biološke rekultivacije poljoprivrednog zemljišta, rokove izvođenja pojedinih faza biološke rekultivacije, dinamiku privođenja zemljišta poljoprivrednoj proizvodnji, hidrotehničke radove kojima se uspostavlja prvobitni vodni režim u zemljištu, postupak i rok ispitivanja opasnih i štetnih materija u rekultivisanom zemljištu.

Zadovoljenjem navedenih uslova pristupiti izradi urbanističkog plana odgovarajuće razrade.

Za podizanje ribnjaka na obradivom poljoprivrednom zemljištu potrebna je saglasnost ministarstva za poljoprivredu, uz sledeće osnovne tehničke uslove:

- granice ribnjaka moraju biti označene vidljivim oznakama,
- ribnjak mora da raspolaže uređajima za upuštanje i ispuštanje vode, uređajima za regulisanje nivoa vode, kao i uređajima koji sprečavaju prolaz riba, riblje mlađi i ikre u ili iz ribnjaka,
- ribnjak mora biti zaštićen od poplava;
- za uklanjanje smeća i štetnih otpadaka iz ribnjaka mora postojati uređeno mesto ili izgrađen tehnički uređaj, koji onemogućava zagađenje ribnjaka i njegove okoline;
- ukoliko je moguće ribnjak treba da je ograđen.

Vetrozaštitni i poljozaštitni pojasevi - u cilju zaštite poljoprivrednog zemljišta od štetnog dejstva erozije izazvane vetrom (eolska erozija), primenjuju se protiverozione mere koje obuhvataju sadnju višegodišnjih drvenastih biljaka ili podizanje i gajenje vanšumskog zelenila u vidu poljozaštitnih pojaseva.

Vanšumsko zelenilo je potrebno formirati u okviru saobraćajne i vodoprivredne infrastrukture i poljoprivrednog zemljišta na oko 2% površina.

Za formiranje ovih pojaseva u okviru saobraćajne infrastrukture van linije putnog pojasa i na poljoprivrednom zemljištu, oceniti opravdanost njihovog podizanja.

Projektom dokumentacijom će se odrediti tipovi pojaseva, njihova širina, međusobna rastojanja i konkretan izbor vrsta u skladu sa uslovima staništa.

Na poljoprivrednom zemljištu koje je u sastavu lovišta se mogu podizati lovne remize radi zaštite divljači. Lovne remize mogu biti jednogodišnji ili višegodišnji zasadi i služiće za zaklon ili ishranu divljači.

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.

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, industrijske, 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.*

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 PRIKLJUČENJA OBJEKATA NA KOMUNALNU I OSTALU INFRASTRUKTURU:

Elektroenergetska mreža i postrojenja: Sve radove projektovati i izvoditi prema tehničkim uslovima Elektrodistribucije "Pančevo", 07.16.-5.40-68771/2-2015 od 07.08.2015.

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 24.07.2015.godine
- prepis lista nepokretnosti br.477 KO Parta od 24.07.2015.godine
- Idejno rešenje, br.dela projekta 21/15-idr od 08.2015.godine urađen od strane »Projektni biro« iz Vršca sa glavnom sveskom.

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).

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

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.

Grafički prilog:

1. Namena prostora
2. Infrastrukturni sistem

Obradio: dia Monika Legan

Dostaviti:

1. Podnosiocu zahteva
2. Arhivi.

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