

Republika Srbija
AP Vojvodina
OPŠTINA VRŠAC
OPŠTINSKA UPRAVA
Odeljenje za urbanističko-građevinske
i imovinsko-pravne poslove
Broj: 353-173/2015-IV-03
Dana: 16.12.2015. 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, 132/2014 i 145/2014), čl.7 i čl.12 Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure ("Službeni glasnik RS", br.22/2015 i 89/2015), 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), Generalnog plana Vršca ("Službeni list opštine Vršac" br. 4/2007 i 6/2007) i Plana detaljne regulacije dela naselja »Breg« Vršac ("Službeni list opštine Vršac", br. 2/2005), na zahtev Čosić Sonje iz Vršca ul.Kozaračka br.38a, podnet dana 23.11.2015.godine, izdaje

LOKACIJSKE USLOVE

za izgradnju porodičnog stambenog objekta sa, spratnosti P+1, kategorije „A“, klasifikacioni broj 111011, na kat.parc.br.6793/4, površine 546 m², upisanoj u LN.pr.br.14715 KO Vršac, u ul. Ruskih oslobodilaca bb, u Vršcu.

Planski osnov: Generalni plan Vršca ("Službeni list opštine Vršac" br. 4/2007 i 6/2007) Plan detaljne regulacije dela naselja »Breg« Vršac ("Službeni list opštine Vršac", br. 2/2005).

Namena objekta: stambena

Kategorija „A“

Klasifikacioni broj: 111011

Bruto razvijena građevinska površina: 235,55 m².

Pristup objektu: direktan pristup na javnu saobraćajnicu, Ruskih oslobodilaca ulica.

1. PLANSKI DOKUMENT NA OSNOVU KOGA SE IZDAJE INFORMACIJA O LOKACIJI: Generalni plan Vršca ("Službeni list opštine Vršac" br. 4/2007 i 6/2007) i Plan detaljne regulacije dela naselja »Breg« Vršac ("Službeni list opštine Vršac", br. 2/2005).

2. CELINA, ODNOSNO ZONA: **BLOK 19, ZONA 14** - Namenjeni su porodičnom stanovanju. Za uređenje blokova obavezna je detaljna urbanistička

razrada. Uređenje će se vršiti na osnovu uslova iz Plana detaljne regulacije naselja Breg.

6.1. ZONA STANOVANJA

Zona stanovanja ovim Planom je definisana kao zona porodične stambene izgradnje, mešovite stambene izgradnje i višeporodične stambene izgradnje.

U okviru zone stanovanja dozvoljena je izgradnja objekata i uređenje površina za sport i rekreaciju, odgoj i obrazovanje, zdravstvo, socijalnu zaštitu i poslovanje koje svojim kapacitetom i namenom ne remete stanovanje.

Zabranjena je izgradnja na objektima koji su evidentirani kao spomenici culture izuzetnog i velikog značaja.

Zabranjena je izgradnja objekata za potrebe poljoprivredne proizvodnje, objekata za držanje stoke i zanatskih radionica koje zagađuju prostor i izvor su buke: pilana, metalostrugarskih radionica, radionica hemijskih proizvoda i sličnih objekata osim u zoni stanovanja sa delatnostima male privrede.

Zabranjena je izgradnja septičkih i vodonepropusnih septičkih jama u zonama gde je izvedena naseljska kanalizacija.

U planiranim zonama namenjenim mešovitom stanovanju moguće je graditi porodične i stambene objekte svih tipova, u skladu sa detaljnom urbanističkom razradom.

Planom nisu definisane (planirane) čiste zone za višeporodičnu stambenu izgradnju i zone rezidencijalnog stanovanja. Zone višeporodične stambene izgradnje moguće je formirati u sklopu zone mešovite stambene izgradnje kao podzону.

Zone rezidencijalnog stanovanja moguće je formirati u sklopu zone mešovite i porodične stambene izgradnje kao podzону.

Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

Ako se građevinska parcele u okviru zone stanovanja namenuje za čisto poslovanje, odnosno proizvodnju, obavezna ja izrada *Urbanističkog projekta* uz uslov da objekat svojom delatnošću ne ugrožava životnu sredinu. Uslovi za izgradnju objekata na parceli su uslovi dati ovim Planom za pojedinačne blokove, uz napomenu da su dozvoljeni urbanistički pokazatelji stepen zauzetosti maksimalno 50%, a indeks izgrađenosti maksimalno 1,6. Građevinska parcela može da se ogradi ogradom do visine maksimalno 2,0 m uz uslov da je ograda transparentna.

6.1.1.7. Zona porodične stambene izgradnje – Zona 13 (Blok br. 139) i Zona 14 (Blok br. 19 i 20)

Zona 13 i zona 14 su zone planirane porodične gradnje i određene su za obaveznu detaljnu razradu. Planom detaljne regulacije treba propisati pravila građenja na osnovu:

- Koncepta plana koji će se utvrditi Programom za izradu urbanističkog plana,
- Preovlađujućom namenom utvrđenom ovim Planom,
- Opštih pravila gradnje propisanih ovim Planom.

Dozvoljeni indeks (stepen) izgrađenosti i indeks (stepen) iskorišćenosti

| Urbanistički pokazatelji | Opšte stambene zone srednjih gustina | Zone retkih naselja malih gustina |
|--------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Gustina naseljenosti | 100-150 st/ha | do 100 st/ha |
| Indeks iskorišćenosti | 3,0 | 1,6 |
| Stepen izgrađenosti | max 50% | max 40% |
| % Zelenila | - min 10% za kompaktne blokove | min 30% |

| | | |
|--|--|--|
| | - min 20% za otvorene i poluotvorene blokove | |
|--|--|--|

2.1.1. Zona porodičnog stanovanja - (Plan detaljne regulacije dela naselja »Breg« Vršac ("Službeni list opštine Vršac", br. 2/2005)

Preovlađujuća površina u granici obuhvata plana je površina namenjena stanovanju (ostalo građevinsko zemljište) i iznosi 25 ha 95 a, odnosno 67 %.

Površinu namenjenu stanovanju delimo na:

- zonu postojećeg stanovanja (u obuhvatu Plana od ul. Boračke prema severu; graf. prilog br. 2) - zona "A", čija je površina 7 ha 63 a (zatečeni objekti, postojeća regulacija ulica i mreža infrastrukture),
- zonu postojećeg stanovanja (u obuhvatu Plana od ul. Boračke prema jugu; graf. prilog br. 2)
- **zona "B"**, čija je površina 23 ha 93 a (zatečeni objekti na delu prostora, postojeća regulacija ulica uskih profila starih vinogradarskih ulica i mreža infrastrukturnih sistema delimično izvedena).

PRAVILA ZA IZGRADNJU NA OSTALOM GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU

U cilju obezbeđivanja realizacije planskih ciljeva potrebno je odrediti urbanističke kriterijume i uslove za izgradnju i rekonstrukciju svih planiranih sadržaja Plana.

- Konstrukciju objekta prilagoditi oscilacijama izazvanim zemljotresom jačine 7° **MCS** skale.
- Za sve eventualne radove na obuhvaćenim objektima i lokalitetima koji podležu merama zaštite na osnovu Zakona o kulturnim dobrima ("Sl. glasnik RS", br. 71/94) obaveza je vlasnika - nosioca prava korišćenja da pribavi dozvolu nadležnog
- Zavoda za zaštitu spomenika kulture.
- Pri projektovanju i građenju obavezno se pridržavati odredbi Zakona o zaštiti od požara ("Sl. glasnik RS", br. 37/88).
- Sprovoditi mere i uslove zaštite prirodnih i radom stvorenih vrednosti životne sredine u skladu sa Zakonom o zaštiti životne sredine.
- Pri projektovanju i građenju stambenih i drugih objekata pridržavati se Zakona o planiranju i izgradnji i Pravilnika o minimalnim tehničkim uslovima za izgradnju stanova.
- Za ostale objekte pridržavati se odredbi tehničkih propisa i uslova koji konkretnu oblast regulišu.
- Na građevinskoj parceli dozvoljena je izgradnja stambenog objekta (stambeno-poslovnog, poslovno-stambenog) i drugog objekta.
- Za potrebe parcelacije i preparcelacije kao i za potrebe sprovođenja urbanističkog plana kada je planom predviđeno (za sadržaje čija se organizacija i izgradnja ne može precizno predvideti) izrađuje se Urbanistički projekat.
- Objekti porodičnog stanovanja mogu biti: slobodnostojeći, dvojni ili objekti u nizu.
- Porodični stambeni objekti su objekti za stanovanje sa najviše 4 stambene jedinice i prosečnom veličinom stana od 80 m².
- Na postojećim parcelama porodičnog stanovanja koje veličinom ne ispunjavaju uslove iz Plana mogu se graditi novi objekti iste veličine i položaja kao postojeći objekat.

Pravila za obnovu i rekonstrukciju postojećih objekata

Obnova i rekonstrukcija postojećih objekata može se dozvoliti pod sledećim uslovima:

- rekonstrukcija postojećih objekata može se dozvoliti u skladu sa Zakona o planiranju i izgradnji i Pravilima građenja i uslovima iz ovog Plana.
- ako građevinska parcela svojom izgrađenošću ne zadovoljava uslove iz ovog Plana rekonstrukcijom se ne može dozvoliti dogradnja postojećeg objekta,
- adaptacija postojećih objekata se može dozvoliti u okviru namena datih ovim Planom.

PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA, OBRAZOVANJE PARCELA

Vrsta i namena objekta

U okviru zone stanovanja, u zavisnosti od veličine parcele može se dozvoliti izgradnja sledećih objekata:

1. Glavni objekat:

Namena: porodični stambeni objekat, porodični stambeno-poslovni objekat, poslovno-stambeni objekat, poslovni objekat.

Vrsta: glavni objekat može da se gradi kao slobodnostojeći, dvojni ili kao objekat u prekinutom nizu.

2. Drugi objekat:

Namena: poslovni; poslovno-stambeni; ekonomski objekat uz stambeni objekat porodičnog tipa: garaža, letnja kuhinja; ekonomski objekat uz poslovni objekat: garaža.

Vrsta: objekat se gradi kao slobodnostojeći ili dvojni.

3. Pomoćni objekat: ostava, vodonepropusna betonska septička jama, bunar, ograda i sl.

U zoni stanovanja poslovne delatnosti koje se mogu dozvoliti su iz oblasti: trgovine na malo, ugostiteljstva i uslužnih delatnosti, s tim da su obezbeđeni uslovi zaštite životne sredine.

Proizvodne delatnosti malog obima u zoni stanovanja se mogu dozvoliti uz obezbeđivanje uslova zaštite životne sredine.

b) Uslovi za obrazovanje građevinske parcele

Uslovi za obrazovanje građevinske parcele namenjene porodičnom stanovanju u zoni `A` su sledeći:

- za slobodnostojeći objekat minimalna širina parcele je 12,0 m, minimalna površina parcele je 300,0 m²;
- za dvojni objekat minimalna širina parcele je 16,0 m (2x8,0 m), minimalna površina je 400,00 m² (2x200,00 m²);
- za objekat u nizu minimalna širina parcele je 6,0 m, minimalna veličina parcele je 200,0 m²;
- maks. veličina građevinske parcele namenjene porodičnom stanovanju je 1200 m².

Na građevinskoj parceli čija je površina manja od najmanje površine i čija je širina manja od najmanje širine može se urbanističkim aktom i uslovima utvrditi izgradnja porodičnog objekta spratnosti da P+1 sa dva stalna indeksa i stepena izgrađenosti do 1,0 i indeksa ili stepena iskorišćenosti do 60 %.

c) Uslovi za obrazovanje građevinske parcele

Uslovi za obrazovanje građevinske parcele namenjene porodičnom stanovanju u zoni `B` su sledeći:

- za slobodnostojeće objekte minimalna širina parcele 14,0 m, minimalna površina parcele je 500,00 m²;
- za dvojni objekat minimalna širina je 18,0 m (2 x 9,0 m), minimalne površine parcela je 600,0 m² (2 x 300 m²)
- za objekte u nizu minimalne širina parcele je 7,0 m, minimalna površine parcele je 200,00 m.

Kat.parc.br. 6793/4 KO Vršac ispunjava uslove za građevinsku parcelu.

Položaj objekata na parceli

Objekti se grade na građevinskoj liniji ili unutar površine ograničene građevinskim linijama. Na strmom terenu: građevinska linija može se poklapati sa regulacionom linijom osim ako se u prizemnoj etaži planira i garaža. U tom slučaju građevinska linija je na 6,0 m od regulacione linije. Na strmom terenu sa padom prema ulici, garaža može biti u suterenu, a građevinska linija može biti na manjoj udaljenosti od 6 m. Građevinska linija novog objekta se određuje na osnovu pozicije većine izgrađenih objekata ili u skladu sa regulacionom širinom I karakterističnom konfiguracijom terena.

Glavni objekat se na parceli gradi uz granicu parcele prema susedu.(pretežno severne (odnosno zapadne) orijentacije).

Izgradnja porodičnih objekata na parceli može se dozvoliti pod sledećim uslovima:

- Osnovni gabarit slobodnostojećeg objekta (bez ispada) može da se dozvoli na minimalno 1,0 m od granice parcele prema susedu, odnosno, osnovni gabarit sa ispadima ne može preći granicu parcele.
- osnovni gabarit slobodnostojećeg objekta (bez ispada) može da se dozvoli na minimalno 3,0 m od granice parcele prema susedu, uz koju je smešten susedni objekat.
- Osnovni gabarit dvojnog objekta (bez ispada) može da se dozvoli na minimalno 4,0m od granice parcela prema susedima.
- Osnovni gabarit objekta u nizu od granice susednih parcela na kojima su susedni objekti u nizu je 0,0 m, a od granice parcele poslednjeg objekta u nizu prema susednoj parceli je 1,0 m (rastojanje osnovnog gabarita bez ispada).

Dozvoljeni stepen iskorišćenosti i indeks izgrađenosti građevinske parcele

Na građevinskoj parceli porodičnog tipa stepen iskorišćenosti je maksimalno 50 %, a indeks izgrađenosti je maksimalno 1,6.

Na građevinskoj parceli namenjenoj poslovanju i stanovanju ili samo poslovanju stepen iskorišćenosti je maksimalno 70 % (objekti i saobraćajne površine) a indeks izgrađenosti maksimalno 2,4, u zavisnosti od planirane delatnosti (minimalna ozelenjenost parcele namenjene poslovanju je 20 %).

Dozvoljena spratnost i visina objekata

Spratnost stambenog objekta porodičnog tipa (porodični stambeni objekat, stambeno- poslovni objekat i poslovno-stambeni objekat) je od P do maksimalno Su+P+Pk ili Su+P+1. Dozvoljena je izgradnja suterenske etaže ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode. Ukupna visina objekta ne može preći 12,0 m.

Spratnost stambeno-poslovnog, poslovno-stambenog ili poslovnog objekta je maksimalno P+Pk (dozvoljena je izgradnja suterenske etaže ako postoje uslovi za to).

Visina objekta je maksimalno 12,0 m.

Ekonomski objekat (garaža, letnja kuhinja, ostava, magacin) je maksimalne spratnosti P a maksimalne visine do 5,0 m.

Pomoćni objekat - ostava je maksimalne spratnosti P a maksimalne visine 4,0 m.

Dozvoljena je izgradnja suterenske etaže ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

Međusobna udaljenost objekata

Udaljenost građevinskih linija stambenih objekata porodičnog tipa od drugih objekata ne može biti manja od 4,0 m (osnovni gabarit sa ispadom).

Poslovni i pomoćni objekat mogu da se grade na međusobnom razmaku od 0,0 m, ako su zadovoljeni sanitarni, protivpožarni i drugi tehnički uslovi tj. međusobni razmak ne može biti manji od polovine visine višeg objekta.

Otvor na objektu koji je smešten uz susednu među ili je od međe udaljen maks.2,0 m, može biti: prozor min. visine parapeta 1,80 m; svetlarnik od neprovidnog stakla ili staklene prizme visine parapeta 0,00 m.

Otvor na objektu koji je od susedne međe udaljen više od 2,0 m može biti prozor.

Udaljenost ekonomskih objekata u kojima se skladišti zapaljivi materijal od drugih objekata ne može biti manja od 6,0 m.

Međusobni razmak između ekonomskih objekata (na istoj parceli) može biti 0,0 m (ako su zadovoljeni uslovi protivpožarne zaštite) odnosno minimalno polovina višeg objekta.

Izgradnju vodonepropusne jame vršiti na udaljenosti minimalno 3,0 m od svih objekata i međe prema susedima.

Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

Pomoćni i ekonomski objekat se grade u istoj liniji kao i glavni objekat.

Ako se ekonomski delovi susednih parcela neposredno graniče, rastojanje novih ekonomskih objekata od granice parcele ne može biti manje od 1,0 m.

Ekonomski objekat na parceli gde je dvojni objekat se gradi na 0,0 m od zajedničke granice parcele.

Otpadne vode tretirati priključenjem na gradsku kanalizaciju, a do izgradnje kanalizacione mreže objekte priključivati na vodonepropusne septičke jame. Izgradnju vršiti prema sledećim uslovima:

- da su pristupačne za vozilo autocisternu koje će vršiti pražnjenje
- da su komore izgrađene od vodonepropusnog betona
- da su udaljene od svih objekata i međa min. 3,0 m.
- da se nalaze (za parcele na strmom terenu) na delu parcele koji je na nižoj visinskoj koti.

Ograde na regulacionoj liniji mogu biti transparentne ili kombinacija zidane i transparentne ograde.

Transparentna ograda se postavlja na podzid kod kombinacije zidani deo ograde može ići do visine od 0,9 m.

Kapije na regulacionoj liniji se ne mogu otvarati van regulacione linije.

Visina ograde na uglu ne može biti viša od 0,9 m od kote trotoara zbog preglednosti raskrsnice.

Ograda, stubovi ograde i kapije moraju biti na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

Bočne strane i zadnja strana građevinske parcele može se ograđivati živom zelenom ogradom, transparentnom ogradom ili zidanom ogradom do visine maksimalno $h=1,4$ m.

Dozvoljeno je pregrađivanje funkcionalnih celina u okviru građevinske parcele (razgraničenje stambenog i ekonomskog dela parcela, stambenog i poslovnog/proizvodnog dela parcele) uz uslov da visina te ograde ne može biti veća od visine spoljne ograde.

Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Za svaku građevinsku parcelu u okviru ove zone mora se obezbediti kolsko-pešački prilaz širine 3,0 m.

Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe u okviru građevinske parcele mora se obezbediti parking mesto tj. prostor za parkiranje vozila po pravilu jedan stan jedno parking mesto.

Zaštita susednih objekata

Izgradnja objekata u nizu može se dozvoliti uz uslov da se ne naruši granica parcele do koje se gradi objekat. Stope temelja ne mogu prelaziti granicu susedne parcele.

Ispadi na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,6 m, odnosno regulacionu liniju više od 1,2 m i to na delu objekta višem od 3,0 m. Ako je horizontalna projekcija ispada veća onda se ona postavlja u odnosu na građevinsku, odnosno regulacionu liniju.

Izgradnjom stepenica do visine od 0,9 m ne sme se ometati prolaz i druge funkcije dvorišta.

Izgradnjom krova ne sme se narušiti vazдушna linija susedne parcele a odvodnja atmosferskih padavina sa krovnih površina mora se rešiti u okviru građevinske parcele na kojoj se gradi objekat.

Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj parceli.

Površinske vode sa parcele odvoditi slobodnim padom, prema rigolama, odnosno prema ulici sa najmanjim padom od 1,5 %.

Arhitektonsko, odnosno estetsko oblikovanje pojedinih elemenata objekta

Fasade objekata mogu biti malterisane, u boji po izboru Projektanta, ili obložene materijalima poput fasadne opeke.

Obavezna je izrada kosog krova sa nagibom krovne konstrukcije od 20-35°. Krovni pokrivač u zavisnosti od nagiba krovne konstrukcije.

Visina nadzitka stambene potkrovne etaže iznosi najviše 1,6 m računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne visine, a određuje se prema konkretnom slučaju.

Arhitektonskim oblicima, upotrebljenim materijalima i bojama mora se težiti ka uspostavljanju jedinstvene estetski vizuelne celine u okviru građevinske parcele.

Uslovi zaštite životne sredine, tehničke, higijenske, zaštite od požara, bezbednosne i druge uslove

Izgradnja objekata, odnosno izvođenje radova može se vršiti pod uslovom da se ne izazovu trajna oštećenja, zagađivanje ili na drugi način degradiranje životne sredine. Zaštita životne sredine obuhvata mere kojima će se zaštititi voda, vazduh i zemljište od degradacije.

Odvođenje fekalnih voda rešiti zatvorenim kanalizacionim sistemom koji će se priključiti na naseljsku kanalizacionu mrežu. Kao prelazno rešenje, do izgradnje kanalizacione mreže dozvoljena je izgradnja betonskih vodonepropusnih septičkih jama koje na parceli treba locirati minimalno 3,0 m od objekta i granice parcele.

Na svakoj građevinskoj parceli mora se obezbediti minimalno 30% ozelenjenih površina (vrt).

U vrtu mogu da postoje sledeće funkcionalne zone: predvrt, prostor namenjen mirnom odmoru ili igri dece, povrtnjak, voćnjak i ekonomski deo.

Kompoziciju vrta treba da čine različite kategorije biljnih vrsta, građevinski i vrtno - arhitektonski elementi i mobilijar. Izbor biljnih vrsta i način njihovog kombinovanja treba da su u skladu sa okolnim pejzažom i opštim uslovima sredine (mora se uzeti u obzir i otpornost drveća i šibalja prema dimu i štetnim gasovima). Osnovu svakog vrta treba da čini dobro urađen i negovan travnjak.

Svi objekti moraju biti izgrađeni (rekonstruisani) u skladu sa važećim Zakonima i Pravilnicima koji regulišu konkretnu oblast. Pri projektovanju i izvođenju radova na objektima upotrebljenim materijalima imati u vidu specifičnost funkcionalne namene

objekta (prostora) sa stanovišta korišćenja, održavanja, odnosno obezbeđivanja sanitarno-higijenskih uslova.

Izborom materijala voditi računa o njihovoj otpornosti sa aspekta tehničke i protivpožarne zaštite.

Poslovni objekti (odnosno poslovni prostori) namenjeni javnom korišćenju kao i prilazi do istih moraju biti urađeni u skladu sa Pravilnikom o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica.

3.2.4. Pravila za ozelenjavanje na ostalom građevinskom zemljištu

Ozelenjavanje na ostalom građevinskom zemljištu će se sprovesti u okviru stanovanja i kompleksa hotela i komunalnih površina (rezervoari za vodu i TS).

- U okviru porodičnog stanovanja potrebno je min 30% površine predvideti za zelenilo. Predvideti formiranje sledećih funkcionalnih zona: predvrt, proctor namenjen mirnom odmoru ili igri dece u povrtnjak ili voćnjak.

- U okviru stanovanja u objektima tipa urbanih vila rezidencijalno stanovanje zastupljenost zelenih površina je i do 70%. Ozelenjavanje ovakvih prostora sprovesti u pejzažnom stilu primenom različitih dekorativnih sadnica.

- U kompleksu hotela "Breg" zelene površine formirati u pejzažnom stilu primenom dekorativnih sadnica lišćara, četinara i šiblja na min 20% površina. Predvideti postavljanje vrtnog mobilijara u sklopu parternog uređenja.

Na prostorima za mirujući saobraćaj predvideti formiranje linijskog zelenila (drvoreda).

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.

Vodovod i fekalna kanalizacija: Sve radove projektovati i izvoditi prema tehničkim uslovima DP"Drugi Oktobar", "EJ Vodovod" Vršac, br.15/55 od 01.12.2015.godine.

Do izgradnje kanalizacione mreže planirani objekat priključiti na septičku jamu koja se postavlja na min.3.00m od granice parcele.

Gasovod: Sve radove projektovati i izvoditi prema tehničkim uslovima DP"Drugi Oktobar", "EJ Gasovod" Vršac, br.16/40-15-06 od 04.12.2015.godine.

Elektro instalacije: Sve radove projektovati i izvoditi prema prethodnim uslovima Elektrodistribucije"Pančevo", br.5.40.4.-263240/ od 30.11.2015.godine.

TT instalacije: Sve radove projektovati i izvoditi prema Tehničkim uslovima "Telekom Srbija" AD Beograd, Filijala Pančevo, br.6995/444001/2-2015 SB od 02.12.2015.godine.

Lokacijski uslovi su osnov za izradu projekta za građevinsku dozvolu.

Projekat za građevinsku dozvolu treba da sadrži arhitektonsko građevinski deo, projekte unutrašnjih instalacija (VK i E) i elaborat o energetske efikasnosti zgrade.

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:

- Prepis LN br.14715 KO Vršac od 18.11.2015.godine.
- kopija plana od 27.08.2015.godine (u sklopu je idejnog rešenja).
- izvod iz katastra podzemnih instalacija od 27.08.2015.godine (u sklopu je idejnog rešenja).

- KTP od 27.08.2015.godine (u sklopu je idejnog rešenja).
- Idejno rešenje sa glavnom sveskom, del.br.98.1/2015 od 11. 2015.godine urađen od strane »Mont MetalSN« 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) 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).

Opštinska administrativna taksa naplaćena je u iznosu od 7.500,00 dinara u skladu sa Odlukom o opštinskim administrativnim taksama ("Sl. list opštine Vršac", br.13/2009).

Pribavljeni su tehnički uslovi za priključenje DOO «Elektrovojvodina», «Elektrodistribucija Pančevo», PT TelekomSrbija, DP „Drugi oktobar“ EJ „Gasovod“ Vršac i DP „Drugi oktobar“ EJ „Vodovod“ Vršac, o trošku investitora i priloženi su dokazi o uplati troškova izdavanja uslova.

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.

Obradila: dia Monika Legan

Dostaviti:

1. Investitoru
2. Arhivi.

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

Grafički prilozi:

- Plan namene površina, Saobraćajna infrastruktura (Generalni plan Vršca)
- Plan namene površina, Podela na javno i ostalo građevinsko zemljište, Plan saobraćajnica, Plan mreže infrastrukture (Plan detaljne regulacije dela naselja »Breg« Vršac)