

Republika Srbija
AP Vojvodina
OPŠTINA VRŠAC
OPŠTINSKA UPRAVA
Odeljenje za urbanističko-građevinske
i imovinsko-pravne poslove
Broj: 353-117/2015-IV-03
Dana: 20.08.2015. 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 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 Stojanović Ljubice iz Velikog Središta, ul. Vojvođanska br.131 od 27.07.2015.godine izdaje,

LOKACIJSKE USLOVE

za izgradnju porodičnog stambenog objekta, spratnosti P+0, kategorije A, klasifikacioni broj 111011, na kat.parc.br.173 KO Veliko Središte, površine 2845 m², upisanoj u list nepokretnosti br.524 KO Veliko Središte, u ulici Vojvođanska br.84 u Velikom Središtu.

Mesto: Veliko Središte,
Ulica i broj: Vojvođanska br.84
Katastarska opština: Veliko Središte,
Broj katastarske parcele: 173
Bruto površina pod objektom: 75,26 m²
Površina parcele: 2845 m²,
Način korišćenja zemljišta: voćnjak-zemljište u građevinskom reonu
Vlasnik parcele: Stojanović Ljubica, ul. Vojvođanska br.70
Lokacija: Naselje Veliko Središte

3. 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, vršiče se na osnovu uslova datih u Prostornom planu, na prostoru utvrđenih građevinskih rejona.

3.1. 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 utvrđivanje saobraćajne mreže.

Utvrđene analitičke koordinate (kote nivelete) karakterističnih tačaka (postojeće), predstavljaju 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 u vezi sa korišćenjem saobraćajne, elektro, telekomunikacione, naftne i gasne infrastrukture, i drugi objekti kao što su crpne stanice, telekomunikaciona postrojenja, propusti, čuprije, trafostanice, protivgradne stanice, hidrometeorološke stanice, bedenarnice, čuvarnice, kanalska mreža i sl. Radiće se na osnovu ovih pravila, kao osnov za izdavanje akta o urbanističkim uslovima za izgradnju, samo u slučaju kada je zemljište u državnoj svojini i u granicama putnog pojasa.

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.

3.2. OPŠTA PRAVILA URBANISTIČKE PARCELACIJE

Građevinska parcela je utvrđena regulacionom linijom prema javnom putu (ulici), dok je bočnim stranama, po pravilu, postavljena upravno na osovину ulice i ima četvorougao ni oblik.

Parcelacija se vrši istovremeno za prostornu celinu. U protivnom, parcelacija se mora izvršiti tako da se na preostalom delu zemljišta takođe omogući obrazovanje građevinske parcele.

Građevinska parcela se može deliti do minimuma utvrđenog Prostornim planom, odnosno do minimuma utvrđenog primenom pravila o parcelaciji. Deoba parcela utvrdiće se urbanističkim projektom.

Takođe, građevinska parcela se može ukрупniti preparcelacijom, ako su ispunjeni uslovi za primenu opštih pravila parcelacije i regulacije urbanističkim projektom.

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.

Kat.parc.br. 173 KO Veliko Središte ispunjava uslove za građevinsku parcelu.

3.3. PRAVILA ZA ORGANIZACIJU I UREĐENJE GRAĐEVINSKE PARCELE ZA STANOVANJE

Stambena izgradnja odvijaće se u postojećim zonama za stanovanje, kao izgradnja na neizgrađenim parcelama, parcelama dobijenim preparcelacijom i parcelacijom, kao i kod rekonstrukcije i zamene postojećih objekata.

Građevinska parcela za potrebe stanovanja u seoskim naseljima (mešovita, poljoprivredna sa poslovanjem), po pravilu se organizuje tako što se jasno odvaja stambeni od ekonomskog dela parcele.

Na jednoj građevinskoj parceli u stambenom delu parcele, može biti izgrađen stambeni objekat sa četiri stambene jedinice, kao i pomoćni objekti koji su u funkciji stambene jedinice (garaža, šupa, letnja kuhinja, i dr.).

U ekonomskom delu parcele gradiće se objekti za poljoprivrednu proizvodnju, za poslovanje, kao i pomoćni objekti koji su u njihovoj funkciji. Ekonomski deo parcele mešovitih i poljoprivrednih domaćinstava se mogu koristiti i kao bašte, voćnjaci, vinogradi i dr.

Objekti na parceli mogu biti postavljeni kao slobodnostojeći, dvojni i u prekinutom i neprekinutom nizu. Organizaciju parcele i tip objekata prilagoditi postojećem tipu objekata u izgrađenim delovima naselja.

Za izgrađene stambene objekte čije je rastojanje do granice parcele manje od utvrđenih vrednosti ne mogu se na susednim stranama planirati otvori stambenih prostorija.

Minimalno međusobno rastojanje stambenog i ekonomskih (stočne staje, ispusti za stoku, đubrišta i dr.) objekata iznosi 15 m, odnosno udaljenje đubrišta i poljskih klozeta iznosi 20-25 m.

Položaj ekonomskih i pomoćnih objekata utvrđivaće se aktom o urbanističkim uslovima ili urbanističkim projektom poštujući uslove date urbanističkim planovima, ovim Prostornim planom i zakonskom regulativom.

Ako se ekonomski deo jedne parcele neposredno graniči sa stambenim delom druge parcele, kod rastojanja između novih objekata, primenjuju se prethodni uslovi. Ako se ekonomski delovi susednih parcela neposredno graniče, rastojanje između novih pomoćnih i ekonomskih objekata ne može biti manje od 1,0 m.

Ograđivanje parcela. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju tako da se ograda, stubovi ograde i kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradi moraju se otvarati prema unutrašnjosti građevinske parcele. Građevinske parcele na kojima se nalaze objekti koji predstavljaju neposrednu opasnost po život ljudi, kao i građevinske parcele specijalne namene, ograđuju se na način koji odredi nadležni organ.

Odvođenje površinskih voda sa parcele. Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj parceli, već se vode slobodnim padom prema rigolama, odnosno prema ulici.

Parkiranje vozila. Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe, vlasnici porodičnih stambenih objekata obezbeđuju prostor na sopstvenoj građevinskoj parceli. Ukoliko se u okviru stambenog objekta ili parcele nalazi poslovni prostor u kome se obavlja delatnost vezana za stalne kontakte sa korisnicima, potrebno je u širini fronta te parcele (prema posebnim uslovima) ili u unutrašnjosti parcele, obezbediti odgovarajući manipulativni ili parking prostor. Kolski pristup parceli i objektu obezbeđuje se pristupnim putem, ćuprijom (mostićem) ili na drugi način, zavisno od karakteristika ulice.

3.4. USLOVI ZA IZGRADNJU STAMBENIH, POSLOVNIH, EKONOMSKIH I POMOĆNIH OBJEKATA

Spratnost objekata. Moguća spratnost stambenih objekata u naseljima, bez obzira na vrstu izgradnje, iznosi od P (prizemlje) do P+1+Pk (prizemlje do prizemlje + sprat + potkrovlje).

Porodični stambeni objekti mogu imati podrumске ili suterenske prostorije, ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

Proizvodni objekti (hale, staje, mali pogoni) su prizemni, kao i pomoćni objekti.

Prizemlje stambenog objekta može se koristiti za stambene ili poslovne prostorije, sprat za stambene prostorije, potkrovlje za stambene ili pomoćne prostorije, a suteren za pomoćne i izuzetno poslovne prostorije.

U poslovnim prostorijama stambenog objekta ne mogu biti radionice koje svojom delatnošću ugrožavaju stanovanje, odnosno životnu sredinu.

Kota prizemlja objekta određuje se u odnosu na kotu trotoara, odnosno prema nultoj koti objekta.

Ispadi na objektu. Građevinski elementi na visini iznad 3 m za prizemlje ne mogu prelaziti građevinsku, odnosno regulacionu liniju više od 1,20 m (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada).

Otvorene spoljne stepenice mogu se postaviti na objekat (prednji deo), ako je građevinska linija postavljena minimum na 3,0 m od regulacione linije i ako visina stepeničnog kraka ne prelazi 0,9 m. Za veće visine stepenišnog kraka, stepenice se postavljaju u gabaritu objekta.

Visina nadzidka stambene potkrovnе etaže iznosi najviše 1,80 m računajući od kote poda potkrovnе etaže do tačke preloma krovne kosine, a određuje se prema konkretnom slučaju.

Pomoćni objekti. Uslovima se može utvrditi izgradnja pomoćnog objekta slobodno na parceli, ili kao aneks uz stambeni objekat. Pomoćni objekat može se koristiti za ostavu, garažu, letnju kuhinju i sl. U pomoćnom objektu mogu se obavljati i delatnosti (usluge, zanati i sl.) koje svojom aktivnošću ne ugrožavaju stanovanje, odnosno životnu sredinu.

Rekonstrukcija i izgradnja u zonama u kojima se nalaze objekti graditeljske baštine i vredne ambijentalne celine može se vršiti samo u skladu sa uslovima nadležne institucije za zaštitu spomenika kulture.

Na građevinskoj parceli se mogu graditi i drugi objekti u funkciji osnovne namene građevinske parcele, do dozvoljenog maksimalnog stepena iskorišćenosti, odnosno izgrađenosti.

U sklopu građevinske parcele namenjene stanovanju, nije dozvoljena rekonstrukcija prostora, koji bukom, vibracijama i drugim negativnim dejstvima mogu ugroziti uslove stanovanja, što je regulisano odlukama i pravilnicima.

U zoni centra naselja nije dozvoljena izgradnja proizvodnih i skladišnih objekata većeg kapaciteta.

Izrada strateških procena i studija o proceni uticaja

Za urbanističke planove detaljne razrade, kojima će se sprovesti planska rešenja, organ nadležan za pripremu plana može doneti Odluku o izradi strateške procene, prema kriterijumima, propisanim Zakonom o strateškoj proceni, ako utvrdi da postoji mogućnost značajnih uticaja na životnu sredinu.

Za sve objekte koji mogu imati uticaja na životnu sredinu, nadležni organ može propisati izradu studije procene uticaja na životnu sredinu u skladu sa Zakonom o zaštiti životne sredine, Zakonom o proceni uticaja na životnu sredinu, Pravilnikom o sadržini studije o proceni uticaja na životnu sredinu i Uredbom o utvrđivanju Liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i Liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu ("Službeni glasnik RS", br. 84/2005.).

3.11. Zaštita područja

3.11.1. Zaštita životne sredine

U naseljenim mestima nije izgrađena kanalizaciona mreža, pa se odvođenje fekalnih voda vrši u septičke jame, a suvišne atmosferske vode se odvođe otvorenim kanalima, koji se ne održavaju redovno i često nisu u funkciji. Ovi problemi su uticali na pogoršanje kvaliteta freatskih voda, koje su pod direktnim negativnim uticajem ovih faktora.

USLOVI PRIKLJUČENJA OBJEKATA NA KOMUNALNU I OSTALU INFRASTRUKTURU:

Vodovod: Sve radove projektovati i izvoditi prema tehničkim uslovima DP"Drugi Oktobar", EJ "Vodovod" Vršac, br.15/43 od 07.08.2015.godine.

Kanalizacija: ne postoji kanalizaciona mreža u naselju.

Elektroenergetska mreža i postrojenja: Sve radove projektovati i izvoditi prema tehničkim uslovima Elektrodistribucije "Pančevo", br.5.40-56898/ od 04.08.2015.godine.

TT mreža i postrojenja: Sve radove projektovati i izvoditi prema tehničkim uslovima PT »Telekom Srbija« Pančevo br.6995/277972/2-2015 SB od 06.08.2015.godine.

Gasifikacija: naselje Veliko Središte nije gasificirano.

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:

- kopiju plana od 09.07.2015.godine.
- KTP od 2015.godine
- podaci katastar nepokretnosti sa web stranice RGZ-a od 20.08.2015.godine
- Idejno rešenje sa glavnom sveskom br.tehn.dokumentacije E-016/15-IDR od jula 2015.godine, urađen od strane »C.Corrente« Novi Sad.

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).

Opštinska administrativna taksa naplaćena je u iznosu od 4.000,00 dinara u skladu sa Odlukom o opštinskim administrativnim taksama ("Sl. list opštine Vršac", br.13/2009).

Pribavljeni su tehnički uslovi za priključenje nadležnih distributera (DOO «Elektrovojvodina», «Elektrodistribucija Pančevo»; Telekom Srbija, IJ Pančevo; DP „Drugi oktobar“ Vršac, vodovod) o trošku investitora i priložen je dokaz o uplati troškova izdavanja uslova ED Pančevo i Telekom Srbija.

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.

NAČELNIK
dipl.prav.Nataša Tadić

Prilozi:

- namena prostora
- infrastruktura