

Republika Srbija
AP Vojvodina
GRAD VRŠAC
GRADSKA UPRAVA
Odeljenje za urbanističko-građevinske
i imovinsko-pravne poslove
Broj:ROP-VRS-20852-LOC-1/2017
Zavodni broj: 353-154/2017-IV-03
Dana: 26.07.2017.godine
Vršac, Trg Pobjede br. 1
Tel. br. 800-546
ML

Gradska uprava Grada Vršca, 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), član 7. i član 11. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem ("Službeni glasnik RS", br.113/2015 i 96/2016), čl.1., 2., 3. i član 7. Uredbe o lokacijskim uslovima ("Službeni glasnik RS", br.35/2015 i 114/2015), Pravilnika o klasifikaciji objekata ("Službeni glasnik RS", br.22/2015), Generalnog plana Vršca ("Službeni list opštine Vršac", br. 4/2007 i 6/2007) i Generalnog urbanističkog plana Vršca ("Službeni list opštine Vršac", br. 16/2015), člana 5. i člana 8. Odluke o utvrđivanju organa grada Vršca ("Službeni list grada Vršca" br.1/2016) i čl. 1. Odluke o izmenama statuta opštine Vršac ("Službeni list grada Vršca" br.4/2016), na zahtev Aleksandra Subića iz Vršca, ul.Petra Drapšina br.15, podnet dana 13.07.2017.godine, putem punomoćnika Nebojše Radić iz Vršca, ul.Save Munćana br.9, izdaje

LOKACIJSKE USLOVE

za izgradnju porodičnog stambenog objekta, spratnosti P+Pk, kategorije „A“, klasifikacioni broj 111011, na kat.parc.br.9334/1, površine 181 m², upisanoj u LN.pr.br.15307 KO Vršac, u ul. Petra Drapšina br.15, u Vršcu.

Planski osnov: Generalni plan Vršca ("Službeni list opštine Vršac" br. 4/2007 i 6/2007) i Generalni urbanistički plan Vršca ("Službeni list opštine Vršac", br. 16/2015).

Namena objekta: stambena

Kategorija „A“

Klasifikacioni broj: 111011

Bruto građevinska površina pod objektom: 87,71 m²

Bruto razvijena građevinska površina: 175,42 m²

Pristup objektu: direktan pristup sa javne saobraćajnice, Petra Drapšina ulice.

CELINA ODNOSNO ZONA: **blok 38, zona 2** - Namenjen je porodičnom stanovanju. Dalje uređenje vršiće se na osnovu uslova iz ovog Plana.

OPŠTI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI PORODIČNE STAMBENE IZGRADNJE

VRSTA I NAMENA OBJEKATA

Na građevinskoj parceli namenjenoj porodičnom stanovanju mogu se graditi: glavni objekat, drugi objekat i pomoćni objekat.

Drugi objekat se može graditi ukoliko veličina i položaj parcele to omogućavaju.

Namena glavnog objekta: porodični stambeni objekat, stambeno-poslovni objekat, poslovno-stambeni objekat koji ne ugrožava stanovanje.

Vrsta glavnog objekta: slobodnostojeći, u neprekinutom nizu, u prekinutom nizu i poluatrijumski.

Vrsta drugog objekta: poslovni objekat, stambeni objekat, letnja kuhinja, garaža i ostave veće od 20 m².

Vrsta pomoćnih objekata: ostava manje od 20 m², ograde, bunari i septička jama (prelazno rešenje do priključenja na naseljsku kanalizacionu mrežu).

Prostorije (ostave za ogrev, garaža, letnja kuhinja) mogu se planirati i u sastavu osnovnog objekta ili drugog objekta na parceli.

U zoni porodične stambene izgradnje nije dozvoljena izgradnja ekonomskih objekata: stočnih staja, ispusta za stoku, đubrišnih jama - đubrišta, poljskih kložeta, pušnica, sušnica, koševa, ambara, nadstrešnica za mašine i vozila, skladišta hrane i objekata namenjenih ishrani stoke.

DOZVOLJENA SPRATNOST I VISINA OBJEKTA

Spratnost glavnog objekta porodičnog stanovanja:

1. od P (prizemlje) do maksimalno P+2+Pk ili P+1+M (prizemlje + dve etaže + potkrovlje ili prizemlje + jedna etaža + mansarda),
2. od P (prizemlje) do maksimalno P+1+Pk ili P+M (prizemlje + jedna etaža + potkrovlje ili prizemlje + mansarda).

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

Visina glavnog porodičnog objekta je maksimalno 9,0 m od kote zaštitnog trotoara objekta do venca, odnosno od kote zaštitnog trotoara objekta do slemena maksimalno 12,0 m.

Parametri minimalne i maksimalne spratnosti:

Širina regulacije	Spratnost
do 15 m	maks. P+2
od 15 – 20 m	maks. P+3
preko 20 m	maks. P+4

Pomoćni objekti na parceli (ostava, letnja kuhinja i garaža) maksimalne spratnosti P (prizemlje) a maksimalne visine do 3,0 m od kote zaštitnog trotoara objekta do venca. Visina drugih i pomoćnih objekata na parceli ne može da prelazi visinu glavnog objekta.

OBEZBEDIVANJE PRISTUPA PARCELI I PROSTORA ZA PARKIRANJE VOZILA

Za svaku građevinsku parcelu u okviru zone porodičnog stanovanja mora se obezbediti kolsko-pešački prilaz širine min 2,5 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

Otvaranje otvora na prostorijama za stanovanje kao i ateljeima i poslovnim prostorijama na bočnim fasadama može se dozvoliti ako je međusobni razmak između objekata (ukupno sa ispadima) jednak ili veći od 4,0 m. Ako je međusobni razmak od 3,0 m do 4,0 m dozvoljeno je otvaranje otvora na prostorijama nestambene namene uz uslov da donja kota na koju se postavlja otvor bude jednaka ili više od 1,8 m.

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.

ARHITEKTONSKO, ODNOSNO ESTETSKO OBLIKOVANJE POJEDINIH ELEMENATA OBJEKTA

Fasade objekata mogu biti malterisane, u boji po izboru projektanta, od fasadne opeke, prirodnog ili veštačkog kamena itd.

Obavezna je izrada kosog krova. Krovni pokrivač u zavisnosti od nagiba krovne konstrukcije.

Visina nazitka stambene potkrovnne etaže iznosi najviše 2,2 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne visine, a određuje se prema konkretnom slučaju. Moguća je izgradnja mansardnog krova sa odgovarajućim nagibima konstrukcije. 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 naseljske kanalizacione mreže, dozvoljena je izgradnja betonskih vodonepropusnih septičkih jama, koje na parceli treba locirati minimalno 3,0 m od svih objekata i granica parcele.

Na svakoj građevinskoj parceli mora se obezbediti minimalno 30% ozelenjenih površina. Svi objekti moraju biti izgrađeni (rekonstruisani) u skladu sa važećim Zakonima i Pravilnicima koji regulišu konkretnu oblast. Pri projektovanju i izvođenju radova na objektima 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.

PRAVILA GRAĐENJA ZA POJEDINAČNU ZONU:

6.1.1.1. ZONA PORODIČNE STAMBENE IZGRADNJE – ZONA 1 (BLOK BR. 90, 91, 92, 96, 97, 98, 101, 102, 103, 105, 107) I ZONA 2 (BLOK BR. 28, 29, 30, 32, 33, 34, 37 I 38)

VRSTA I NAMENA OBJEKATA

Na građevinskoj parceli namenjenoj porodičnom stanovanju mogu se graditi:

- namena glavnog objekta: stambeni, stambeno-poslovni objekat, poslovno-stambeni objekat koji ne ugrožava stanovanje;
- vrsta glavnog objekta: u prekinutom nizu ili poluatrijumski;
- namena drugog objekta: poslovni objekat, letnja kuhinja, garaža i ostave veće od 20 m²;
- vrsta drugog objekta: u skladu sa uslovima na pojedinačnoj parceli;
- pomoćni objekti: ostava manje od 20 m², ograde i bunari.

USLOVI ZA OBRAZOVANJE GRAĐEVINSKE PARCELE

Uslovi za obrazovanje novih građevinskih parcela su sledeći:

- za objekat u prekinutom nizu minimalna širina parcele je 10,0 m, minimalna veličina parcele je 200,0 m².

Na postojećim građevinskim parcelama čija je površina manja od najmanje površine utvrđene uslovima, i čija je širina manja od najmanje širine utvrđene uslovima može se utvrditi izgradnja porodičnog stambenog objekta spratnosti P+1 i max. stepena zauzetosti 85%.

POLOŽAJ OBJEKTA NA PARCELI

Građevinski objekat se postavlja prednjom fasadom na građevinsku liniju koja se poklapa sa regulacionom linijom. Glavni objekat se na parceli gradi uz granicu parcele pretežne pozicije većine izgrađenih objekata. Izgradnja objekta na parceli može se dozvoliti pod sledećim uslovima:

- Osnovni gabarit glavnog objekta u prekinutom nizu od pripadajuće granice parcele je 0,0 m, a od nasuprotne granice parcele je 3,0 m (rastojanje osnovnog gabarita bez ispada), odnosno 2,5 m (od ispada).

Postavljanje objekata (stambenih, poslovnih, pomoćnih), duž granice sa susedom vrši se pod sledećim uslovima:

- Objekti se postavljaju na zajedničku među (granicu) jer postojeće prilike to zahtevaju (nasleđeno stanje parcelacije sa uskim frontovima parcele) gde je udaljenost od međe 0,00 m.
- Pri postavljanju objekata na zajedničku među (granicu) ne može se objektom, ili delom objekta ugroziti vazdušni prostor suseda preko međe (rešenje može biti kalkanski zid, dvovodni ili četvorovodni krov sa atikom i ležećim olukom, ili jednovodni krov sa padom u sopstveno dvorište). Na zidu koji je lociran na zajedničkoj međi ne mogu se postavljati otvori prema susednoj parceli, izuzev otvora koji su isključivo u funkciji ventilacije ili osvetljenja rastojanja minimalne visine parapeta $h=1,80$ m, kao i fiksni svetlarnici visine parapeta $h=0,00$.

DOZVOLJENI INDEKS (STEPEN) IZGRAĐENOSTI I INDEKS (STEPEN) ISKORIŠĆENOSTI

DOZVOLJENA SPRATNOST I VISINA OBJEKTA

Spratnost glavnog objekta je od P (prizemlje) do maksimalno P+2+Pk (prizemlje + jedna etaža + potkrovlje) ili P+1+M (prizemlje + dve etaže + potkrovlje ili prizemlje + jedna etaža + mansarda).

Dozvoljena je izgradnja podrumске, odnosno suterenske etaže ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode. Visina glavnog objekta je maksimalno 9,0 m od kote zaštitnog trotoara objekta do venca, odnosno maksimalno sleme 12,0 m.

Spratnost poslovnog objekta uz glavni objekat je maksimalno P+1 (prizemlje + jedna etaža) (dozvoljena je izgradnja podrumске etaže ako postoje uslovi za to). Visina objekta je

Urbanistički pokazatelji	Opšte stambene zone srednjih gustina
Gustina naseljenosti	100-150 st/ha
Indeks iskorišćenosti	2,0
Stepen izgrađenosti	max 50%
% Zelenila	min 30%

maksimalno 7,50 m od kote zaštitnog trotoara objekta do venca.

Pomoćni objekti na parceli (ostava, letnja kuhinja i garaža) maksimalne spratnosti P (prizemlje), a maksimalne visine do 3,0 m od kote zaštitnog trotoara objekta do venca.

MEĐUSOBNA UDALJENOST OBJEKATA

Drugi objekat i pomoćni objekat mogu da se grade na međusobnom razmaku od 0,0 m, ako su zadovoljeni sanitarni, protivpožarni i drugi tehnički uslovi, odnosno međusobni razmak ne može biti manji od 4,0 m ako poslovni objekat ima otvore sa te strane, tj. međusobni razmak ne može biti manji od polovine visine višeg objekta.

USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI

Izgradnjom objekata na parceli ne sme se narušiti granica parcele, a odvodnja atmosferskih padavina sa krovnih površina mora se rešiti u okviru parcele na kojoj se gradi objekat.

Ograde na regulacionoj liniji grade se kao zidane natkrivene kapije-ajnfort kapije minimalne visine 3,0 m; kombinovane transparentne i zidane ograde visine maksimalno 2 m. Kapije na regulacionoj liniji se ne mogu otvarati van regulacione linije. 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 ili zidanom ogradom do visine maksimalno $h=2$ m. Dozvoljeno je pregrađivanje funkcionalnih celina u okviru građevinske parcele (razgraničenje stambenog i poslovnog/proizvodnog dela parcele) uz uslov da visina te ograde ne može biti veća od visine spoljne ograde.

USLOVI PRIKLJUČENJA OBJEKATA NA KOMUNALNU I OSTALU INFRASTRUKTURU:

Vodovod: postojeći kapacitet.

Kanalizacija: postojeći kapacitet.

Elektroenergetska mreža i postrojenja: Sve radove projektovati i izvoditi prema tehničkim uslovima DOO «Elektrovojvodina», «Elektrodistribucija Pančevo», br.8C.1.1.0.-D.07.15.-185798-17 od 24.07.2017. godine.

Gasifikacija: postojeći kapacitet.

TT mreža: postojeći kapacitet.

Lokacijski uslovi su osnov za izradu projekta za građevinsku dozvolu, odnosno idejnjog projekta za izvođenje radova po članu 145. Zakona o planiranju i izgradnji.

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:

- Ostala dokumenta zahteva za izdavanje lokacijskih uslova (Informacija o lokaciji.pdf)
- Ostala dokumenta zahteva za izdavanje lokacijskih uslova (Gradska administrativna taksa.pdf)
- Dokaz o uplati naknade za vođenje centralne evidencije za izdavanje lokacijskih uslova (Naknada za CEOP .pdf)
- Punomoćje (Punomoćje.pdf)
- Geodetski snimak postojećeg stanja na katastarskoj podlozi (KTP 9334-1-2 K.O. Vršac.pdf)
- Idejno rešenje (1 PROJEKAT ARHITEKTURE GRAFIČKA DOKUMENTACIJA.dwx)
- Idejno rešenje (1 PROJEKAT ARHITEKTURE .pdf)
- Idejno rešenje (0 Glavna sveska br.tehn.dok: 16/2017/-IDR od maja 2017.god. urađena od strane Studia za projektovanje „Domus projekt“ iz Vršca,.pdf)

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.

Odeljenje za urbanističko-građevinske i imovinsko-pravne poslove Gradske uprave Vršac, je pribavilo po službenoj dužnosti tehničke uslove od imaooca javnih ovlašćenja I izvod iz katastra podzemnih instalacija, u skladu sa članom 54. 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) i članom 11.Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem ("Službeni glasnik RS", br.113/2015 i 96/2016), o trošku investitora.

Obavezuje se podnosilac zahteva da reguliše naknade za pribavljanje tehničkih uslova od imaooca javnih ovlašćenja, i to od:

- Elektrodistribucija Pančevo, ul.Miloša Obilića br.6, Pančevo u iznosu od 4.892,40 dinara.
- RGZ Služba za katastar nepokretnosti Vršac, u iznosu od 310,00 dinara i 1.470,00 dinara.

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).

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 Gradskom veću Grada Vršca.

Obradio: dia Monika Legan

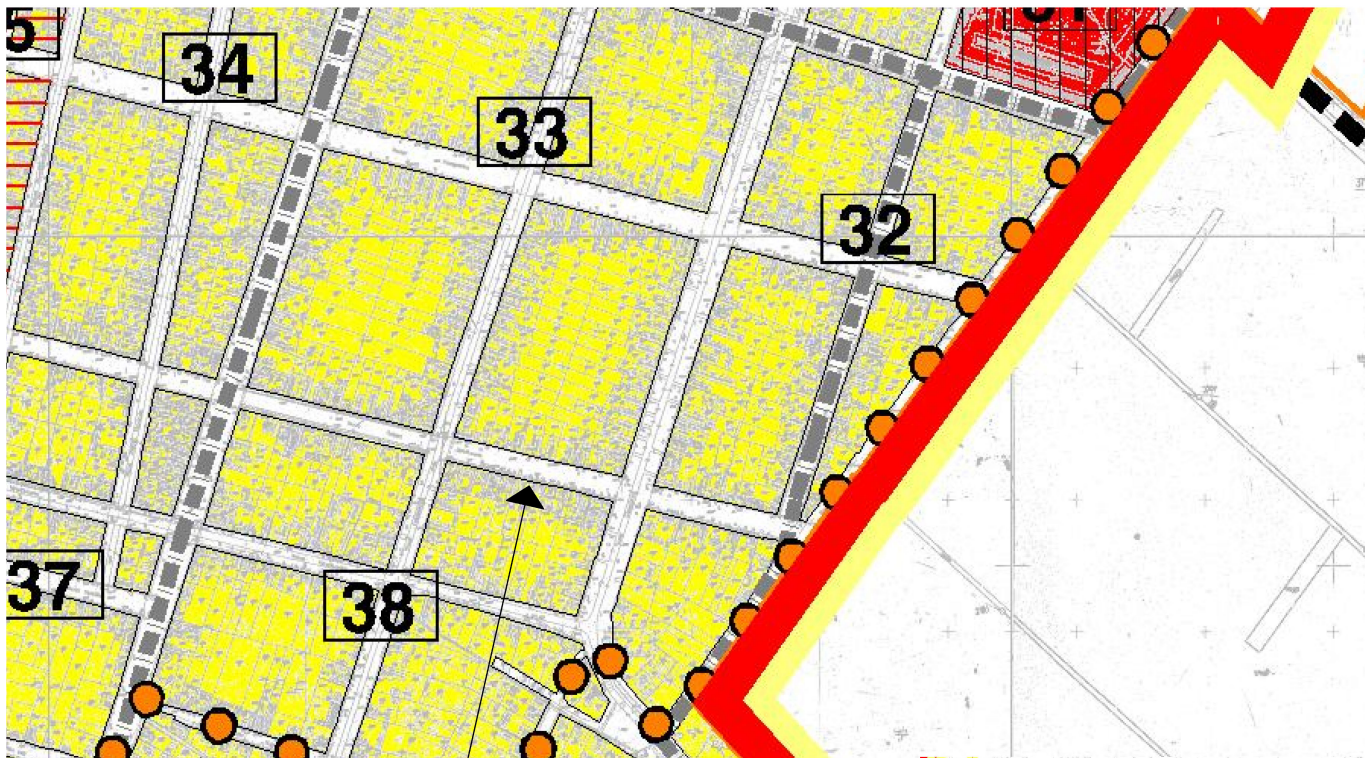
Grafički prilozi:

- preovlađujuća namena prostora
- saobraćajne površine

N A Č E L N I K
dipl.inž.građ.Zorica Popović

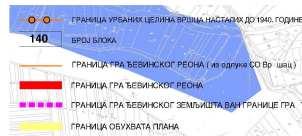
Dostaviti:

1. Investitoru
2. ED Pančevo, Miloša Obrenovića br.6
Pančevo
3. RGZ Službi za katastar nepokretnosti Vršac
4. Građevinskoj inspekciji Grada Vršca
5. Arhivi

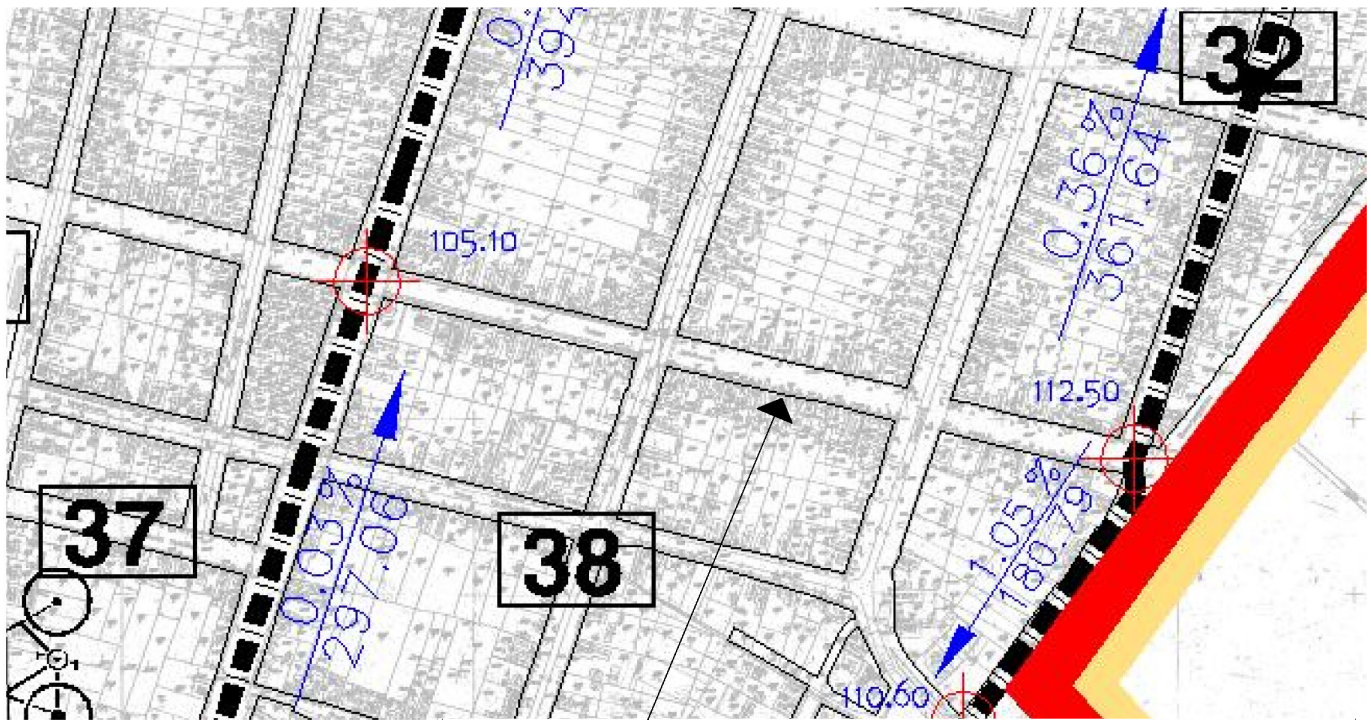


**ПРЕОБЛАЂУЈУЋА НАМЕНА ПРОСТОРА
СА ПОДЕЛОМ НА ФУНКЦИОНАЛНЕ ЦЕЛИНЕ (ЗОНЕ)**

**НАМЕНА ПОВРШИНА
ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ГРАНИЦИ ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА**



Наручилац:	ОПШТИНА ВРШАЦ	Датум:	2007.
Иницијатор:	ОПШТИНА ВРШАЦ		
Обрађивач:	ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ НОВИ САД		
Директор:	ПЕРИЦА МАНЈОЛОВИЋ, дип.инж.град.	Полтис:	ГЕНЕРАЛНИ ПЛАН ВРШАЦ
Координатор-одговорни урбаниста:	ОЛИВЈЕРА СЕКИЊОВИЋ, дип.инж.град.	Назив карте:	ПРЕОБЛАЂУЈУЋА НАМЕНА ПРОСТОРА СА ПОДЕЛОМ НА ФУНКЦИОНАЛНЕ ЦЕЛИНЕ (ЗОНЕ)
Помоћни урбанисти:	Зоран Кековић, дип.инж.град. Снежана Илићковић, дип.инж.град.	Број листе:	2.
		Р-1:1:10000	



САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА СА ГЕНЕРАЛНОМ РЕГУЛАЦИЈОМ И НИВЕЛАЦИЈОМ

САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

	ЖЕЛЕЗНИЧКО ПОДРУЧЈЕ	
	ЖЕЛЕЗНИЧКА ПРУГА	
	ИНДУСТРИЈСКИ КОЛОСЕК	
	ЖЕЛЕЗНИЧКА СТАНИЦА	
	АУТОБУСКА СТАНИЦА	
	СТАНИЦА ЗА СНАБДЕВАЊЕ ГОРИВИМА	
	ОБИЛАЗНИЦА	
	ДРЖАВНИ ПУТ I РЕДА - МАГИСТРАЛНИ ПУТ	
	ДРЖАВНИ ПУТ II РЕДА - РЕГИОНАЛНИ ПУТ	
	ЛОКАЛНИ ПУТ	
	ГЛАВНА НАСЕЉСКА САОБРАЋАЈНИЦА	
	САБИРНА САОБРАЋАЈНИЦА	
	САБИРНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ ИЗМЕЂУ ДВА ПРСТЕНА	
	ПРИСТУПНИ ПУТ ЗА АЕРОДРОМ	
	ПРИСТУПНЕ УЛИЦЕ И ТРГОВИ	
	УКРШТАЊЕ У НИВОУ	
	ДЕНИВЕЛИСАНО УКРШТАЊЕ	
	КРУЖНА РАСКРСНИЦА	
	МОСТ	
	БИЦИКЛИСТИЧКА СТАЗА	
	ПЕШАЧКА ЗОНА	
	СТАЗА ЗДРАВЉА	
	САОБРАЋАЈНИ ТЕРМИНАЛ	
	САОБРАЋАЈНИЦЕ I ПРСТЕНА	
	САОБРАЋАЈНИЦЕ II ПРСТЕНА	

ГЕНЕРАЛНА РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

	КОТА ПРЕЛОМА НИВЕЛЕТЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
	НАГИБ НИВЕЛЕТЕ ОСОВИНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ

140 БРОЈ БЛОКА

ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА
 ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА