

Republika Srbija
AP Vojvodina
GRAD VRŠAC
GRADSKA UPRAVA
Odeljenje za urbanističko-građevinske
i imovinsko-pravne poslove
Br: ROP-VRS-7607-LOC-1/2017
Zavodni br.: 353-59/2017-IV-03
Dana: 04.04.2017.godine
Vršac, Trg Pobjede br. 1
Tel. br. 800-546
ML

Gradska uprava Grada Vršac, Odeljenje za urbanističko-građevinske i imovinsko-pravne poslove na osnovu čl. 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., čl.12. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem ("Službeni glasnik RS", br.113/2015 i 96/2016), čl.1., čl. 2. i čl. 9. Uredbe o lokacijskim uslovima ("Službeni glasnik RS", br.35/2015 i 114/2015), Pravilnika o klasifikaciji objekata ("Službeni glasnik RS", br.22/2015), Prostornog plana Opštine Vršac ("Službeni list opštine Vršac", br.16/2015 i br.1/2016), čl. 5. i čl. 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), po zahtevu SBPB „dr.Slavoljub Bakalović“ Vršac, ul.Podvršanska br.13, putem punomoćnika Dragana Dobrosavljevića iz Vršca, ul.Sremska br.69, podnet dana 27.03.2017.godine, izdaje

LOKACIJSKE USLOVE

za izgradnju kuće za zaštićeno stanovanje, spratnosti P+0, kategorije „A“, klasifikacioni broj 111011, na kat.parc.br.17358/2, površine 47a 56m², upisanoj u LN.pr.br.3340 KO Vršac, put Vršac-Plandište.

Planski osnov: Prostorni plan Opštine Vršac ("Službeni list opštine Vršac", br.16/2015 i br.1/2016).

Obavezuje se Investitor je da pre izdavanja upotrebne dozvole izvrši spajanje parcela u skladu sa članom 65. Zakona o planiranju i izgradnji.

Namena objekta: stambena

Kategorija „A“

Klasifikacioni broj: 111011-stambena zgrada sa jednim stanom

Bruto površina pod objektom: 144,07 m²

Bruto razvijena građevinska površina: 144,07 m²

Pristup objektu: direktan pristup sa javne saobraćajnice, put Vršac-Plandište.

OSNOVNA NAMENA POVRŠINA: ostalo poljoprivredno zemljište.

1. PRAVILA UREĐENJA

1. 1. Poljoprivredno zemljište

Ovim planom nije predviđeno uređivanje poljoprivrednog zemljišta. Poljoprivredno zemljište se uređuje u skladu sa Zakonom o poljoprivrednom zemljištu („Službeni glasnik RS” br 62/2006).

2. PRAVILA GRAĐENJA

2.1. Pravila 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 privesti drugoj kulturi samo pod uslovom da se time postiže racionalnije i ekonomičnije korišćenje zemljišta.

Pašnjaci u državnoj svojini koji su vraćeni selima, koriste se u skladu sa Zakonom o vraćanju utrina i pašnjaka selima na korišćenje.

Poljoprivredno zemljište u državnoj svojini može se dati na korišćenje, bez plaćanja naknade, obrazovnim ustanovama – školama, stručnim poljoprivrednim službama i socijalnim ustanovama (najviše do 100 ha) i visokoobrazovnim ustanovama – fakultetima i naučnim institutima čiji je osnivač država i ustanovama za izvršenje krivičnih sankcija (najviše do 1000 ha), uz saglasnost nadležnog ministarstva.

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;
- Neophodno proširenje postojećih građevinskih reiona naselja, kao i formiranje građevinskog zemljišta izvan građevinskih reiona za potrebe privrede, turizma, rekreacije, komunalnih delatnosti i dr. u skladu sa Planom;

2.1.1. Objekti za potrebe poljoprivrednog domaćinstva

Pravila za organizaciju prostora poljoprivrednih gazdinstava i izgradnju objekata

Na poljoprivrednom zemljištu moguća je izgradnja objekata poljoprivrednih gazdinstava koji sadrže objekte namenjene porodičnom stanovanju i objekte namenjene poljoprivrednoj proizvodnji.

Poljoprivredna gazdinstva i njihov prostor podrazumeva angažovanu površinu na području atara naselja na kojoj će se odvijati specifična i raznovrsna poljoprivredna proizvodnja u oblasti povrtarstva, voćarstva, vinogradarstva i naročito stočarstva (farme i proizvodnja za sopstvene potrebe).

Proizvodnja će se odvijati na posebno uređenom prostoru, što podrazumeva izdvajanje prostornih celina za baštu sa voćem i lozom, ekonomsko dvorište sa kapacitetima za smeštaj ratarskih kultura i mehanizacije, prostor za izgradnju objekata za smeštaj stoke sa uređenim delom za odlaganje stajnjaka, kao i prostor za izgradnju stambenog objekta, i dr.

Prostori koji ne sadrže bilo koji od navedenih sadržaja poljoprivredne proizvodnje, a imaju stambeni objekat ne mogu se smatrati poljoprivrednim gazdinstvom.

Uslovi za izbor lokacija namenjenih vidu poljoprivredne proizvodnje

- izgradnja poljoprivrednog gazdinstva dozvoljava se na parcelama individualnih poljoprivrednih proizvođača u vidu izgradnje novih ili dogradnje i adaptacije postojećih poljoprivrednih gazdinstava;

- ne dozvoljava se izgradnja novih poljoprivrednih gazdinstava na prostorima koridora planiranih infrastrukturnih kapaciteta koji su definisani važećom prostorno planskom dokumentacijom, na prostorima specijalne namene i prostorima zaštićenih delova prirode i zaštićenih kulturnih dobara;

- prostornih organičenja u smislu maksimalne veličine površine angažovane za poljoprivrednu proizvodnju nema; minimalna veličina parcele iznosi od 0,5 do 1,0 ha i odnosi se na novu parcelaciju.

Uslovi za izgradnju objekata i prostornu organizaciju poljoprivrednog gazdinstva

- građevinski deo gazdinstva prostora, odnosno građevinski objekti moraju biti udaljeni od javnih saobraćajnica u skladu sa propisima koji regulišu oblast saobraćajne infrastrukture;

- preporučuje se da građevinski objekti budu izgrađeni od čvrstog materijala i da budu prizemni (sa podrumom);

- preporučuje se prostorno razdvajanje stambenog i ekonomskog dela gazdinstva, a naročito objekata namenjenih stočarskoj proizvodnji, kao i podizanje zaštitnog zelenila;

- nivo opremljenosti prostora biće usklađen sa mogućnostima date lokacije i mogućnostima vlasnika da finansira izgradnju i opremanje objekata i prostora.

Visok nivo opremljenosti gazdinstva podrazumeva:

- izgrađen pristupni put sa čvrstom podlogom;

- podignutu ogradu oko građevinskog dela gazdinstva;

- obezbeđeno snabdevanje pitkom vodom i izgrađenost odgovarajućih vodovodnih instalacija u stambenom objektu i objektima stočarske proizvodnje;

- regulisanje odvođenja otpadnih voda;

- prostorno razgraničenje stambenog i baštenskog dela od dela namenjenog stočarskoj proizvodnji;

- uređen prostor za odlaganje čvrstog dela stočnog otpada;

- izgrađen objekat za prikupljanje osoke;

- popločan dvorišni plato stambenog dela i dela namenjenog za stočarsku proizvodnju.

2.4.2. Pravila građenja za radne zone van građevinskog područja naselja

U sklopu radnih zona predviđenih van građevinskih reiona naselja moguća je izgradnja najrazličitijih proizvodnih i poslovnih sadržaja, a prevashodno objekata, odnosno kompleksa koji u pogledu prostora, saobraćaja, infrastrukturne opremljenosti ili radnog procesa, ne ugrožavaju stanje životne sredine.

Svaki radni kompleks mora imati dovoljno prostora za potrebe odvijanja proizvodnog procesa, odgovarajuću komunalnu infrastrukturu i mora zadovoljiti protivpožarne uslove i uslove zaštite životne sredine.

Radni kompleksi moraju imati: pristupni put sa tvrdom podlogom min. širine 5,0m do javnog puta; moraju biti snabdeveni infrastrukturom i instalacijama neophodnim za proizvodni proces; zagađene otpadne vode moraju se prethodno prečistiti pre ispuštanja u prirodne recipijente; neorganski otpad mora se odvoziti na odgovarajuće deponije, a organski na dalju preradu.

U okviru radne zone i kompleksa mogu se graditi: poslovni objekti, proizvodni, skladišni, ekonomski, uslužni, objekti infrastrukture i sl.

Stepen iskorišćenosti zemljišta je maks. 70%, a indeks izgrađenosti maks. 1,0. Dozvoljena spratnost objekata je: za proizvodne-u skladu sa zahtevima tehnološkog procesa; za poslovne- maksimalno P+1; za skladišne-maksimalno P+Pk (odnosno u zavisnosti od tehnološkog procesa proizvodnje, ekonomske i infrastrukturne-maksimalno P.

Parcele se mogu ograđivati transparentnom ili kombinovanom ogradom visine maksimalno 2,2m.

Izgradnja novih radnih zona i kompleksa vršiće se prema uslovima utvrđenim ovim Planom, a na osnovu odgovarajućeg urbanističkog projekta.

Kada se radi o pojedinačnoj izgradnji u postojećem radnom kompleksu za koji je definisana pristupna i komunalna infrastruktura, kao i regulacioni pojas plan se sprovodi lokacijskom dozvolom, a može se raditi razrada urbanističkim projektom.

USLOVI PRIKLJUČENJA OBJEKATA NA KOMUNALNU I OSTALU INFRASTRUKTURU:

Vodovod: objekat je unutar kompleksa ekonomije psihijatrijske bolnice sa pripadajućom instalacijom, priključak na postojeću internu instalaciju.

Elektroenergetska mreža i postrojenja: Sve radove projektovati i izvoditi prema tehničkim uslovima DOO «Elektrovojvodina», «Elektrodistribucija Pančevo», br.8C.1.1.0.-D.07.15.-83299/17 od 03.04.2017. godine, pribavljeni u postupku elektronske procedure.

TT mreža i postrojenja: objekat je unutar kompleksa ekonomije psihijatrijske bolnice sa pripadajućom instalacijom, priključak na postojeću internu instalaciju.

Gasifikacija: kompleks ekonomije psihijatrijske bolnice nije gasificirano.

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

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.

NAPOMENA: Za projekat za građevinsku dozvolu obavezna je podloga geodetskih radova koji čini topografski snimak predmetne lokacije integrisan sa katastrskim planom i izvodom iz katastra vodova, izrađen od strane registrovane geodetske organizacije sa odgovarajućom licencom.

Uz usaglašeni zahtev za izdavanje lokacijskih uslova, priložena je sledeća dokumentacija:

- Potvrda o prijemu zahteva za izdavanje lokacijskih uslova (e712bd08-ae04-4e22-b89e-db6800f1b208.pdf)
- Dokaz o uplati naknade za vođenje centralne evidencije za izdavanje lokacijskih uslova (takse CEOP.pdf)
- Ostala dokumenta zahteva za izdavanje lokacijskih uslova (Prepis liste nepokretnosti (1).pdf)
- Punomoćje (PUNOMOC kuca.pdf)
- Idejno rešenje (DNEVNI BORAVAK ZA zasticeni .dwf)
- Idejno rešenje (zasticeni IDR SA GLAVNOM SVESKOM br.51/17-IDR od marta 2017.godine urađena od strane Biroa „D3projekt“ 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 RGZ Službe za katastra nepokretnosti Vršac, 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 imaoaca javnih ovlašćenja, i to od:

- ED Pančevo, ul.Miloša Obilića br.6 u iznosu od 4.892,00 dinara.
- RGZ Služba za katastar nepokretnosti Vršac, u iznosu od 300,00 dinara i 1342,00 dinara.

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.

Oslobođeno plaćanja taksi prema čl. 18. st. 1. Zakona o Republičkim administrativnim taksama ("Sl. glasnik RS", br. 43/2003, 51/2003 – ispr., 61/2005, 101/2005 – dr. Zakon, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 – usklađeni din. izn., 55/2012 – usklađeni din. izn., 93/2012, 47/2013 – usklađeni din. izn., 65/2013 – dr. Zakon i 57/2014 – usklađeni din. izn., 45/2015 - usklađeni din. izn., 83/2015, 112/2015 i 50/2016 - usklađeni din. izn.) i prema čl. 15. Odluke o Opštinskim administrativnim taksama. (Sl. list Opštine Vršac“ br. 13/09).

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

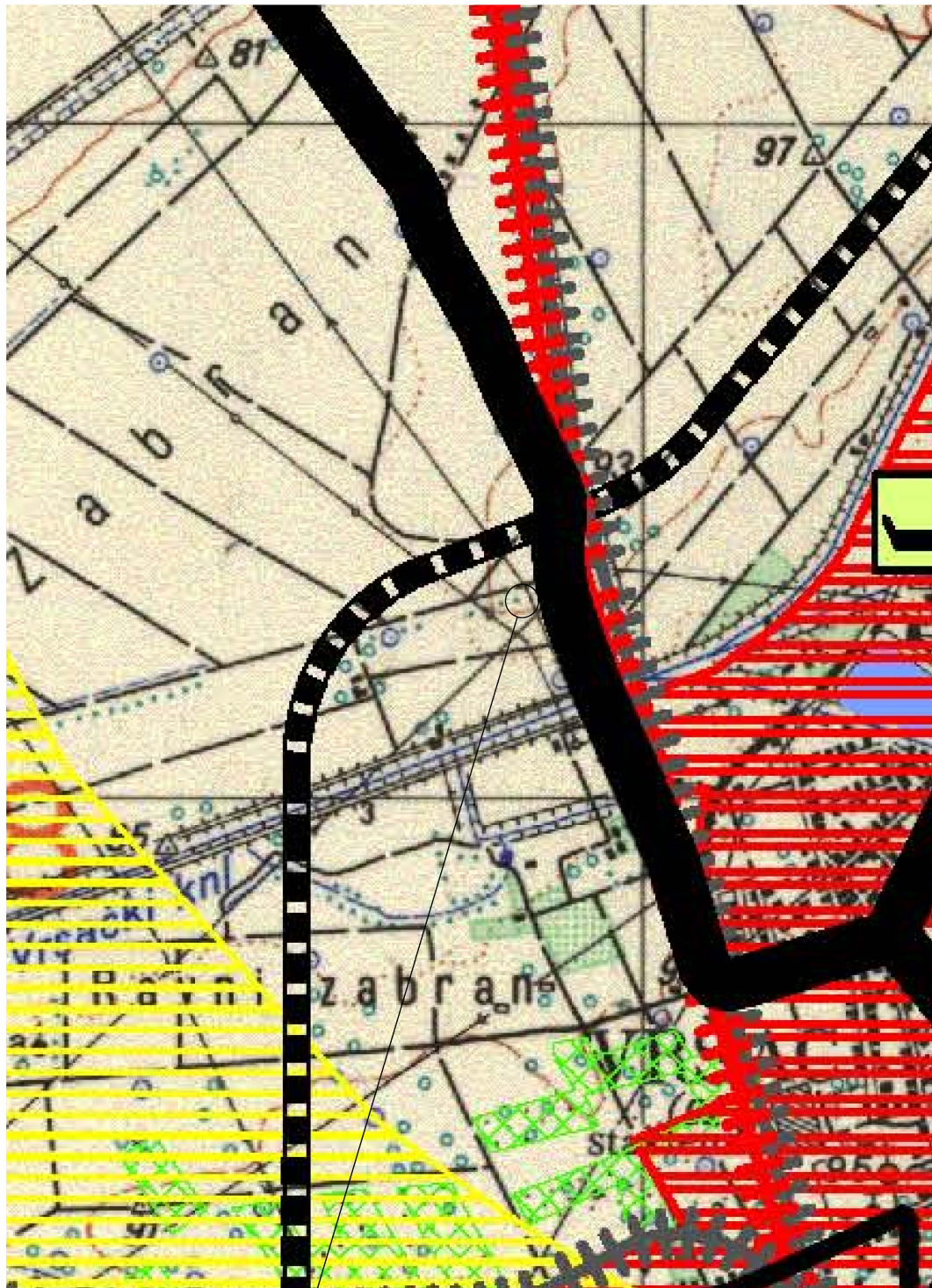
Grafički prilozi:

- namena prostora

Dostaviti:

1. Podnosiocu zahteva
2. ED Pančevo,
3. RGZ Službi za katastar nepokretnosti Vršac
4. Građevinskoj inspekciji Grada Vršca
5. Arhivi

NAČELNIK
dipl.inž.građ.Zorica Popović



ЛЕГЕНДА:

- ДРЖАВНА ГРАНИЦА
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ
- ГРАНИЦА СПЕЦИЈАЛНОГ РЕЗЕРВАТА ПРИРОДЕ ДЕЛИБЛАТСКА ПЕШЧАРА
- САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА
- ДРУМСКИ САОБРАЋАЈ
- ГРАНИЧНИ ПРЕЛАЗ
- ДЕНИВЕЛИСАНО УКРШТАЊЕ
- ПОТЕНЦИЈАЛНИ КОРИДОР ПЛАНИРАНОГ АУТОПУТА
- ДРЖАВНИ ПУТ I РЕДА
- ДРЖАВНИ ПУТ II РЕДА
- ОБИЛАЗНИЦА
- ОПШТИНСКИ ПУТ ПОСТОЈЕЋИ
- ОПШТИНСКИ ПУТ ПЛАНИРАНИ
- НЕКАТЕГОРИСАНИ ПУТ ПОСТ.
- НЕКАТЕГОРИСАНИ ПУТ ПЛАН.
- ПЛАНИРАНИ НАЦИОНАЛНИ БИЦИКЛИСТИЧКИ КОРИДОР
- ВОДНИ САОБРАЋАЈ
- ПЛОВНИ КАНАЛ
- ПРИСТАН
- ЖЕЛЕЗНИЧКИ САОБРАЋАЈ
- ПРУГА ПОСТОЈЕЋА
- ЖЕЛЕЗНИЧКА СТАНИЦА
- ПЛАНИРАНА ИЗГРАДЊА ДРУГОГ КОЛОСЕКА
- КОРИДОР ПЛАНИРАНЕ ТУРИСТИЧКЕ ПРУГЕ
- ВАЗДУШНИ САОБРАЋАЈ
- АЕРОДРОМ
- ЗОНА ОГРАНИЧЕНЕ ГРАДЊЕ
- ЗОНА ЗАШТИТЕ АЕРОДРОМСКОГ САОБРАЋАЈА
- ОСНОВНА НАМЕНА ПОВРШИНА**
- ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ
- ШУМЕ И ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ
- ПОДРУЧЈЕ СПЕЦИЈАЛНОГ РЕЗЕРВАТА ПРИРОДЕ "ДЕЛИБЛАТСКА ПЕШЧАРА"
- ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
- ВОЋЊАЦИ И ВИНОГРАДИ-ПЛАНТАЖЕ
- ВОЋАРСКО ВИНОГРАДАРСКЕ ЗОНЕ
- ПОВРШИНЕ ПОГОДНЕ ЗА РАЗВОЈ ВОЋАРСТВА И ВИНОГРАДАРСТВА
- ЛИВАДЕ И ПАШЊАЦИ
- ОСТАЛО ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
- ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ
- МИКРОАКУМУЛАЦИЈЕ
- ПОТОЦИ И КАНАЛИ
- ВОДОЗВОРИШТЕ
- РИБЊАК
- ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
- ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН НАСЕЉА
- ПРЕДЛОГ ПРОШИРЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА НАСЕЉА
- ЗОНЕ КУЋА ЗА ОДМОР И РЕКРЕАЦИЈУ
- РАДНЕ ЗОНЕ ИЗВАН НАСЕЉА (ПОСТОЈЕЋЕ/ПЛАНИРАНО)
- СПЕЦИЈАЛНА НАМЕНА
- ПРИВРЕМЕНА ДЕПОНИЈА КОМУНАЛНОГ ОТПАДА -ПРОСТОР ЗА РЕКУЛТИВАЦИЈУ
- УСЛОВНО ПОВОЉНЕ ЗОНЕ ЗА ЛОЦИРАЊЕ РЕГИОНАЛНЕ ДЕПОНИЈЕ
- МОГУЋИ ОБЛИЦИ ТУРИЗАМА**
- ЗДРАВСТВЕНО РЕКРЕАТИВНИ ТУРИЗАМ
- ЕКОТУРИЗАМ
- ТРАНЗИТНИ ТУРИЗАМ
- ЛОВНИ ТУРИЗАМ
- КОНГРЕСНИ ТУРИЗАМ
- ЕТНО ТУРИЗАМ
- КУЛТУРНО-МАНИФЕСТАЦИОНИ ТУРИЗАМ
- ТУРИЗАМ ПОСЕБНИХ ИНТЕРЕСОВАЊА
- СПОРТСКО РЕКРЕАТИВНИ ТУРИЗАМ
- ИЗЛЕТНИЧКИ ТУРИЗАМ
- ВИНСКИ ТУРИЗАМ

