

Republika Srbija
AP Vojvodina
GRAD VRŠAC
GRADSKA UPRAVA
Odeljenje za urbanističko-građevinske
i imovinsko-pravne poslove
Br: ROP-VRS-22321-LOC-1/2017
Zavodni br.: 353-161/2017-IV-03
Dana: 11.08.2017.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), Generalnog plana Vršca ("Službeni list opštine Vršac", br. 4/2007 i 6/2007), Generalnog urbanističkog plana Vršca ("Službeni list opštine Vršac", br. 16/2015), 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), na zahtev Miroljuba Tolanov iz Vršca, ul.Crnog Jovana br.53, putem punomoćnika Zorana Milataiz Vršca, ul.Anđe Rankovića br.12/3, podnet dana 26.07.2017.godine, izdaje

LOKACIJSKE USLOVE

za rekonstrukciju i dogradnju porodičnog stambenog objekta označenog sa br.1, spratnosti P+Pk, kategorije „A“, klasifikacioni broj 112111, na kat.parc.br.28265, površine 868 m², upisanoj u LN.pr.br.2722 KO Vršac, u ul.Crnog Jovana br.62, 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: - 112111

Bruto izgrađena površina: 393,58 m²

Bruto površina pod objektom: 327,26 m²

Pristup objektu: direktan pristup sa javne saobraćajnice, Crnog Jovana ulice.

CELINA ODNOSNO ZONA: **blok 125, zona 16** - Namenjen je porodičnom stanovanju i višeporodičnom stanovanju. Dalje uređenje vršiće se na osnovu uslova iz ovog Plana.

OPŠTI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI MEŠOVITE STAMBENE IZGRADNJE

U okviru zone mešovitog stanovanja dozvoljena je izgradnja objekata višeporodičnog i porodičnog stanovanja. U okviru ove zone 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 remeti stanovanje.

Vrsta i namena objekata

Dozvoljena je izgradnja glavnog objekta: višeporodičnog ili porodičnog objekta.

Na građevinskoj parceli višeporodičnog stanovanja može se planirati izgradnja I drugog objekta ukoliko su ispunjeni svi drugi uslovi: poslovni objekat, garaža I ostave veće od 20 m².

Na građevinskoj parceli porodičnog stanovanja može se planirati izgradnja I drugog objekta ukoliko su ispunjeni svi drugi uslovi: poslovni objekat, letnja kuhinja, garaža i ostave veće od 20 m².

Drugi objekat može da se gradi kao: slobodnostojeći, dvojni objekat ili objekat u nizu.

Dozvoljena je izgradnja pomoćnog objekta uz stambeni, odnosno poslovni objekat: garaža, ograda i vodonepropusna jama samo za objekte porodičnog stanovanja do priključenja na gradsku kanalizaciju u delovima naselja gde kanalizacija nije izvedena.

U okviru glavnog objekta deo prizemlja ili cela prizemna etaža može da se nameni za poslovni prostor koji svojom delatnošću neće ugroziti primarnu funkciju - stanovanje.

U zavisnosti od veličine parcele, u okviru ove zone, dozvoljena je izgradnja I poslovnog objekta. Poslovne delatnosti koje se mogu dozvoliti su iz domena trgovine na malo, ugostiteljstva i uslužne delatnosti, tj. one delatnosti koje svojim radom ne ugrožavaju primarnu funkciju zone - stanovanje.

U okviru stambenog i stambeno-poslovnog objekta porodičnog stanovanja može se dozvoliti izgradnja maksimalno 4 stambene jedinice.

Uslovi za obrazovanje građevinske parcele

Za izgradnju porodičnog stambenog, stambeno-poslovnog objekta porodičnog tipa, u zavisnosti od vrste, uslovi za obrazovanje građevinske parcele su sledeći:

–za stambeni ili stambeno-poslovni objekat u nizu minimalna širina parcele je 5,0 m, minimalna površina parcele je 150,0 m².

Uslovi za ispravku granica građevinskih parcela mogu se izdati u skladu sa uslovima iz ovog Plana.

Položaj objekata na parceli

Utvrđiti položaj objekta na parceli u skladu sa položajem većine objekata u uličnom nizu, odnosno očuvati postojeće regulaciono-građevinske linije i ivičnu blokovsku izgradnju.

Prednjom fasadom objekat se mora postaviti na građevinsku liniju.

Rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) višeporodičnog i porodičnog objekta I granice susedne građevinske parcele je:

za objekat u neprekinutom nizu je 0,0 m,

za objekat u prekinutom nizu je 4,0 m.

Kod izdavanja uslova za rekonstrukciju za izgrađene objekte čije je rastojanje od građevinske parcele manje od vrednosti datih u ovom Planu ne mogu se na susednim stranama planirati otvori stambenih prostorija.

Udaljenost novog porodičnog objekta od drugih objekta na parceli, bilo koje vrste izgradnje ili nestambenog objekta, može biti min. 4,00 m.

Prednjom fasadom objekat se mora postaviti na građevinsku liniju.

Izgradnja objekta na parceli može se dozvoliti pod sledećim uslovima:

- osnovni gabarit sa ispadom stambeno-poslovnog objekta u uličnom nizu, od granice susedne parcele je 0,0 m (rastojanje osnovnog gabarita bez ispada).

- osnovni gabarit sa ispadom stambeno-poslovnog objekta u prekinutom uličnom nizu, od pripadajuće granice susedne parcele je 0,0 m, a od nasuprotne granice parcele je 4,0 m (rastojanje osnovnog gabarita bez ispada).

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

Urbanistički pokazatelji Gradske stambene i opšte zone većih gustina

ZONA GRADSKOG CENTRA

Gustina naseljenosti preko 150 st/ha

Indeks iskorišćenosti max 3,6

Stepen izgrađenosti max 60%

% zelenila - min 10% za kompaktno blokove

- min 20% za otvorene I poluotvorene blokove

Dozvoljena spratnost i visina objekata

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

Spratnost porodičnog objekta koji se gradi u blokovima mešovite stambene gradnje je minimalno:

- P+1+Pk (prizemlje+jedna etaža+potkrovlje) do maksimalno P+2+Pk (P+1+M) u blokovima – zonama gde se grade objekti porodičnog i višeporodičnog stanovanja u uličnom nizu,
- P (prizemlje) do maksimalno P+2+Pk (P+1+M) u blokovima – zonama gde se grade slobodnostojeći i dvojni objekti porodičnog stanovanja.

Ukupna visina porodičnog objekta ne može biti viša od 12,0 m.

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

Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

U okviru ovih blokova za svaku građevinsku parcelu mora se obezbediti kolsko-pešački prilaz širine 2,5 m.

Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe vlasnici stambenog i stambeno-poslovnog objekta porodičnog tipa obezbeđuju prostor u okviru građevinske parcele i to po pravilu minimalno jedno parking mesto na jedan stan, s tim da najmanje jedno vozilo bude smešteno u garaži.

Zaštita susednih objekata

Izgradnja objekata u nizu - odnosno u prekinutom nizu (višeporodičnih ili porodičnih) 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 1,2 m i to na delu objekta višem od 2,5 m. Ako je horizontalna projekcija ispada veća od 1,2 m onda se ona postavlja na građevinsku liniju.

Građevinski elementi na nivou prizemlja mogu preći građevinsku liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada) i to:

- transparentne bravarske konzolne nadstrešnice u zoni prizemne etaže manje od 2,0 m po celoj širini objekta sa visinom iznad 2,5 m,
- platnene nadstrešnice sa masivnom bravarskom konstrukcijom manje od 1,0 m od spoljne ivice trotoara na visinu iznad 2,5 m,
- konzolne reklame manje od 1,2 m na visini iznad 2,5 m.

Građevinski elementi kao erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice bez stubova, na nivou prvog sprata mogu da pređu građevinsku liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada) i to:

- na delu objekta prema prednjem dvorištu manje od 1,2 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 50% ulične fasade iznad prizemlja,
- na delu objekta prema bočnom dvorištu pripadajuće granice parcele manje od 0,6 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% bočne fasade iznad prizemlja,
- na delu objekta prema bočnom dvorištu nasuprotne strane parcele manje od 0,9 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% bočne fasade iznad prizemlja,
- na delu objekta prema zadnjem dvorištu (najmanjeg rastojanja od stražnje linije susedne građevinske parcele od 5,0 m) manje od 1,2 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% stražnje fasade iznad prizemlja.

Otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati na prednji deo objekta ako je građevinska linija uvučena u odnosu na regulacionu liniju za 5,0 m i ako te stepenice savlađaju visinu od 0,9 m.

Stepenice koje savlađuju visinu višu od 0,9 m ulaze u osnovni gabarit objekta.

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

Građevinski elementi ispod kote trotoara - podrumске etaže mogu preći građevinsku (odnosno regulacionu liniju) računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada i to:

- stope temelja i podrumski zidovi manje od 0,15 m do dubine od 2,6 m ispod površine trotoara, a ispod te dubine manje od 0,5 m,
- šahтови podrumskih prostorija do nivoa kote trotoara manje od 1,0 m.

Otvaranje otvora na prostorijama za stanovanje kao i ateljeima i poslovnim prostorijama na bočnim fasadama može se dozvoliti ako je međusoban 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 ostavlja otvor bude jednaka ili viša 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 ili od fasadne opeke.

Obavezna je izrada kosog krova sa nagibom krovne konstrukcije prema ulici, a u skladu sa nagibom okolnih krovova. Krovni pokrivač u zavisnosti od nagiba krovne konstrukcije i u skladu sa tradicionalnim materijalima (crep).

Visina nadzlitka stambene potkrovnje etaže iznosi najviše 2,2 m računajući od kote poda potkrovnje 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 kanizacionim sistemom koji će se priključiti na naseljsku kanizacionu mrežu. Kao prelazno rešenje, do izgradnje naseljske kanizacione mreže, dozvoljena je izgradnja betonskih vodonepropusnih septičkih jama koje na parcelama porodičnog stanovanja treba locirati minimalno 3,0 m od objekata i granice 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.

6.1.3.2. Zona mešovite stambene izgradnje – Zona 16 (Blok br. 124, 125 i 126)

Vrsta i namena objekata

Dozvoljena je izgradnja glavnog objekta: višeporodičnog ili porodičnog objekta; i pomoćnog objekta.

Moguća je izgradnja drugog objekta ukoliko uslovi na parceli to dozvoljavaju.

Glavni porodični objekat može da se gradi kao slobodnostojeći, dvojni, objekat u neprekinutom ili u prekinutom nizu, ili kao atrijumski objekat.

Uslovi za obrazovanje građevinske parcele

Za izgradnju porodičnog objekta, u zavisnosti od vrste, uslovi za obrazovanje građevinske parcele su sledeći:

- za objekat u prekinutom nizu minimalna širina parcele je 6,0 m, minimalna površina parcele je 200,0 m².

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

Urbanistički pokazatelji	Zona retkih naselja i malih gustina	Gradska stambena i opšta zona veće gustine
Gustina naseljenost	do 100 st/ha	100-150 st/ha
Indeks iskorišćenosti	max 1,2	max 2,4

Stepen izgrađenosti	max 40%	max 60%
% zelenila	- min 30%	min 10% za kompaktne blokove - min 20% za otvorene i poluotvorene blokove

Dozvoljena spratnost i visina objekata

Obzirom da se objekti višeporodičnog i porodičnog stanovanja grade u prekinutom ili neprekinutom nizu uz ulicu Miloša Obilića spratnost objekata odrediti u skladu sa spratnošću postojećih susednih objekata kako bi se očuvali proporcijски odnosi i visinska ujednačenost uličnog fronta.

Višeporodično stanovanje podrazumeva izgradnju stambenih objekata za stanovanje više porodica (više od 4 stambene jedinice), spratnosti P+2+Pk (P+3).

Ukoliko su susedni objekti jednoporodičnog stanovanja niže spratnosti nove objekte planirati iste spratnosti ili više za jednu etažu.

Spratnost porodičnog objekta uz ulicu Miloša Obilića, je minimalno P+1 (prizemlje i jedna etaža), a maksimalno P+2+Pk (P+3) (prizemlje+tri etaže), a u unutrašnjosti bloka spratnost porodičnih objekata je maksimalno P+1+Pk.

USLOVI PRIKLJUČENJA OBJEKATA NA KOMUNALNU I OSTALU INFRASTRUKTURU:

Vodovod i kanalizacija: - postojeći-vodovod na vodomer, ¾“.

- planirano-kanalizacija na gradsku mrežu, Ø160.

Elektroenergetska mreža i postrojenja: Sve radove projektovati i izvoditi prema tehničkim uslovima DOO «Elektrovojvodina», «Elektrodistribucija Pančevo», br.8C.1.1.0.-D.07.15.-200763-17 od 09.08.2017. godine, pribavljeni u postupku elektronske procedure.

TT mreža i postrojenja: postojeći

Gasifikacija: postojeći.

POSEBNI USLOVI

Sve radove projektovati i izvoditi prema Rešenju o rušenju objekata br.351-304/2017-IV-03 od 19.07.2017.godine.

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 energetskej 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 :

- Dokazi o uplatama (Troskovi obrade predmeta EPS potpisano.pdf)
- Dokazi o uplatama (Taksa za uslugu RGZ potpisano.pdf)
- Dokazi o uplatama (Republička administrativna taksa potpisano.pdf)
- Dokaz o uplati naknade za vođenje centralne evidencije za izdavanje lokacijskih uslova (CEOP taksa potpisano.pdf)
- Ostala dokumenta zahteva za izdavanje lokacijskih uslova (Resenje o uklanjanju objekta potpisano.pdf)
- Ostala dokumenta zahteva za izdavanje lokacijskih uslova (Gradska administrativna taksa potpisano.pdf)
- Punomoćje (Punomocje potpisano.pdf)
- Geodetski snimak postojećeg stanja na katastarskoj podlozi (28265 K.o.Vrsac KTP DWF.dwf)
- Geodetski snimak postojećeg stanja na katastarskoj podlozi (28265 K.o.Vrsac KTP potpisano.pdf)

- Idejno rešenje (Tolanov IDR DWF.dwf)
- Idejno rešenje (Tolanov IDR potpisano.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), o trošku investitora.

Opštinska administrativna taksa naplaćena je u iznosu od 11.000,00 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.

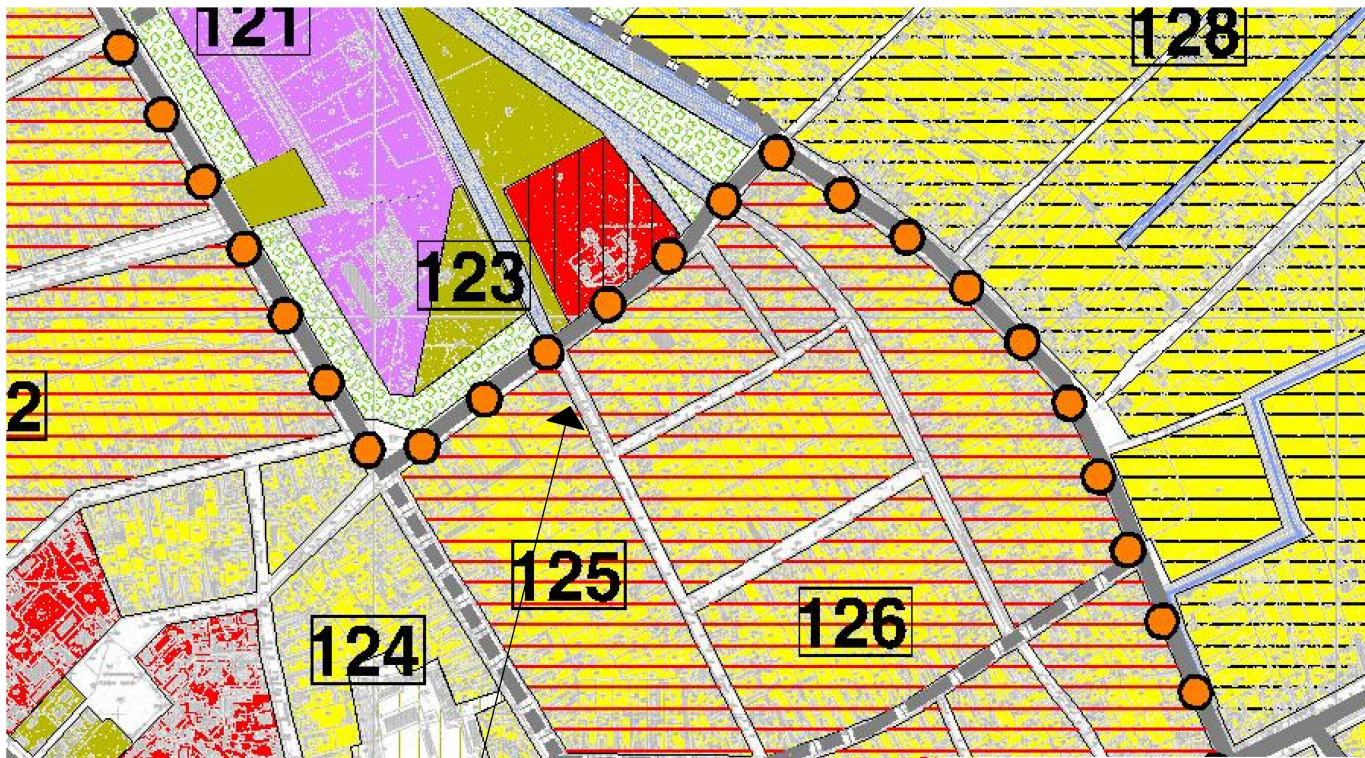
Obradio: dia Monika Legan

Grafički prilog iz Generalnog plana Vršca:
- podela stanovanja na urbane podceline

Dostaviti:

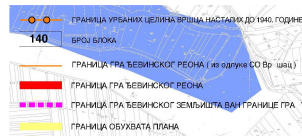
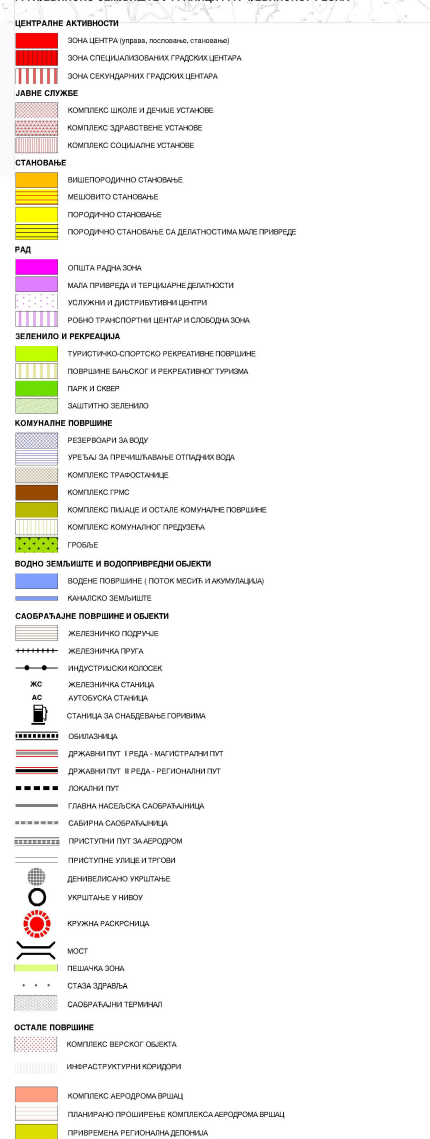
1. Podnosiocu zahteva
2. ED Pančevo,
3. RGZ Službi za katastar nepokretnosti Vršac
4. Građevinskoj inspekciji Grada Vršca
5. Arhivi

NAČELNIK
dipl.inž.građ.Zorica Popović



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

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



Наручилац:	ОПШТИНА ВРШАЦ	Датум:	2007.
Извођач:	ОПШТИНА ВРШАЦ		
Обрађивач:	ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ НОВИ САД		
Директор:	ПЕРИЦА МАНЈОЛОВИЋ, дип.инж.град.	Полтис:	ГЕНЕРАЛНИ ПЛАН ВРШАЦ
Координатор-одговорни урбаниста:	ОЛИВЈЕРА СЕНКОВИЋ, дип.инж.град.	Назив карте:	ПРЕОБЛАБУЈУЋА НАМЕНА ПРОСТОРА СА ПОДЕЛОМ НА ФУНКЦИОНАЛНЕ ЦЕЛИНЕ (ЗОНЕ)
Планови урбаниста:	Зоран Кековић, дип.инж.град. Славица Илијевић, дип.инж.град.	Број листе:	2.
		Шкала:	1:110000