

Republika Srbija
AP Vojvodina
GRAD VRŠAC
GRADSKA UPRAVA
Odeljenje za urbanističko-građevinske
i imovinsko-pravne poslove
Br: ROP-VRS-22108-LOC-1/2017
Zavodni br.: 353-159/2017-IV-03
Dana: 04.08.2017.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), 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 Ranke Popov iz Zagajice, ul. Miloša Obilića br. 36 putem punomoćnika Dragana Dobrosavljevića iz Vršca, ul. Sremska br. 69/a, podnet dana 25.07.2017.godine, izdaje

LOKACIJSKE USLOVE

za izgradnju dogradnju stambenog objekta, spratnosti P+0, kategorije „A“, klasifikacioni broj 111011, na kat. parc. br. 529 i 530 KO Zagajica, površine 478 m²+572 m²(1050 m²), upisanoj u LN. br. 113 KO Zagajica, ul. Miloša Obilića br. 36, u Zagajici.

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

Namena objekta: stambena

Kategorija „A“

Klasifikacioni broj: 111011 - stambena zgrada sa jednim stanom

Ukupno dogradnja stambene zgrade: 217,23 m²

Bruto razvijena građevinska površina: 304,23 m²

Pristup objektu: direktan pristup sa javne saobraćajnice, ulice Miloša Obilića.

PRAVILA UREĐENJA

1. 4. Građevinsko zemljište

1.4.1. Građevinsko područje naselja

Na području Opštine Vršac je u toku izrada Plana generalne regulacije za grad Vršac. Ovim planom je propisana izrada šematskih prikaza uređenja naselja, i to za 17 naselja: Vatin, Vojvodince, Vršačke Ritove, **Zagajicu**, Jablanku, Kuštilj, Mali Žam, Malo Središte, Markovac, Mesić, Orešac, Partu, Potporanj, Ritiševo, Sočicu, Stražu i Šušaru. Ostala naselja, za koja se ne radi šematski prikaz uređenja, predviđena je izrada odgovarajućeg urbanističkog plana

1.4.1.1. Opis granice građevinskog područja naselja uređenih ovim planom (šeme naselja)

Granice građevinskog područja naselja su definisane u grafičkim prilogima šema naselja, kao I u tekstualnom delu istih, i uglavnom su preuzete iz Prostornog plana opštine Vršac iz 1979. godine, i proširene u pojedinim delovima u skladu sa potrebama i zahtevima.

1.8.6. Uslovi i mere zaštite od ratnih razaranja

Prema Zakonu o vanrednim situacijama radi zaštite ljudi, materijalnih i kulturnih dobara planiraju se:

1. PORODIČNA SKLONIŠTA – podrumске i druge pogodne prostorije sa armirano betonskim konstruktivnim elementima.
2. KUĆNA SKLONIŠTA OSNOVNE ZAŠTITE - u sklopu stambenih zgrada čija je ukupno razvijena bruto površina veća od 5000 m²
3. KUĆNA SKLONIŠTA DOPUNSKЕ ZAŠTITE - u sklopu zgrada čija je ukupno razvijena bruto površina manja od 5000 m²
4. JAVNA SKLONIŠTA – u gradovima i većim naseljenim mestima gde se okuplja veći broj građana - Blokovska skloništa.

1. 7. Stepен komunalne opremljenosti građevinskog zemljišta po celinama i zonama koji je potreban za izdavanje lokacijske i građevinske dozvole

Stepен komunalne opremljenosti građevinskog zemljišta po celinama i zonama koji je potreban za izdavanje lokacijske i građevinske dozvole u okvirima područja za koja je propisana dalja planska razrada određiće se u sklopu tako donetih urbanističkih planova.

Stepен komunalne opremljenosti građevinskog zemljišta po drugim celinama i zonama u obuhvatu ovog PPO koji je potreban za izdavanje lokacijske i građevinske dozvole jeste obezbeđeno priključenje na javnu saobraćajnu površinu.

Opšta pravila gradnje za mešovito stanovanje

Kao kompatibilne namene i sadržaji pretežno planiranoj nameni stanovanje u građevinskom području naselja planirane su sve sem industrije.

Regulaciona i građevinska linija definisani su grafičkom delu Šematskih prikaza. 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 15,0m, odnosno udaljenje đubrišta i poljskih klozeta iznosi 20,0-25,0 m.

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

Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe, vlasnici porodičnih stambenih objekata obezbeđuju prostor na sopstvenoj građevinskoj parceli. Kolski pristup parceli i objektu obezbeđuje se pristupnim putem, ćuprijom (mostićem) ili na drugi način, zavisno od karakteristika ulice.

Građevinske parcele mogu se ograđivati zidanom ili transparentnom ogradom do visine od 2,0m (računajući od kote trotoara). Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na međnu ili regulacionu liniju, tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje . Zidana neprozirna ograda

između parcela, podiže se do visine od 2,0m, tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde. Susedne građevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom, koja se sadi u osovini građevinske parcele. Vrata i kapija na uličnoj ogradni ne mogu se otvarati van regulacione linije.

CELINA ODNOSNO ZONA: **naselje Zagajica.**

4. Posebna pravila građenja u građevinskom području naselja

MEŠOVITO STANOVANJE

Za naselje su predviđena fleksibilna pravila gradnje - dozvoljena visina do P+1+Pk i dozvoljena zauzetost građevinske parcele do **55%**.

Nema drugih posebnih pravila za izgradnju objekata na površinama pretežne namene mešovito stanovanje.

USLOVI PRIKLJUČENJA OBJEKATA NA KOMUNALNU I OSTALU INFRASTRUKTURU:

USLOVI PRIKLJUČENJA OBJEKATA NA KOMUNALNU I OSTALU INFRASTRUKTURU:

Vodovod i kanalizacija: Sve radove projektovati i izvoditi prema saglasnosti JKP "Drugi Oktobar", "EJ Vodovod" Vršac, zavodni broj: br.21/2017, br.15/30 od 27.07.2017.godine.

Elektroenergetska mreža i postrojenja: Sve radove projektovati i izvoditi prema tehničkim uslovima DOO «Elektrovojvodina», «Elektro distribucija Pančevo», br.8C.1.1.0.-D.07.15.-120452/17 od 15.05.2017. godine, pribavljeni u postupku elektronske procedure.

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

Obaveza Investitora je da pre izdavanja upotrebne dozvole izvrši spajanje parcela u skladu sa članom 65. 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:

- Dokaz o uplati naknade za vođenje centralne evidencije za izdavanje lokacijskih uslova (ceop. popov straža 1050.pdf)
- Ostala dokumenta zahteva za izdavanje lokacijskih uslova (gat popov straza 7500.pdf)
- Punomoćje (Punomoc.pdf)
- Geodetski snimak postojećeg stanja na katastarskoj podlozi (529 i 530 K.o.Zagajica KTP.pdf)
- Idejno rešenje (Popov Ranka.dwf)
- Idejno rešenje (Popov IDR.br.tehn.dok.21/17-IDR od iuna 2017.godine, urađeno od strane Biroa „D3projekt“ Vršac, pdf).

NAPOMENA: *Za dogradnju planiranog objekta neophodan je projekat preparcelacije i parcelacije, član 65. stav 1. 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 i 132/2014).*

Obavezuje se investitor da pre izdavanje upotrebne dozvole izvrši spajanje kat.parc.br.529 i kat.parc.br. i 530 KO Zagajica prema Zakona o planiranju i izgradnji.

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 kopiju plana i izvod iz katastra podzemnih instalacija, odnosno uverenje od 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 kopije plana i izvoda iz katastra podzemnih instalacija, odnosno uverenja od RGZ Službe za katastra nepokretnosti Vršac u iznosu od 310,00 dinara i 2099,00 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:

- naselje Zagajica-List 1


Dostaviti:

1. Podnosiocu zahteva
4. Arhivi


NAČELNIK
dipl.inž.građ.Zorica Popović



ЛЕГЕНДА

-  ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
-  РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

-  површине јавне намене
- 1** основна школа
- 2** органи управе - месна канцеларија
-  гробље
- 3** спортски терен
-  саобраћајне површине

ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

-  мешовито становање
-  црква
-  привреда
-  зеленило

Размера: 1:2500



Југословенски институт за урбанизам и становање
ЈУГИНУС

ОПШТИНА ВРШАЦ, РЕПУБЛИКА СРБИЈА

План: **УСКЛАЂИВАЊЕ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ ВРШАЦ**

СА ЗАКОНОМ О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ

ШЕМАТСКИ ПРИКАЗ УРЕЂЕЊА НАСЕЉА

- ЗАГАЈИЦА -

1

**НАМЕНА ПОВРШИНА
И ОБЈЕКТА**

руководилац израде и одговорни планер:
Марин Крешић, дипл. инж. арх.
координација и синтеза:
Милена Вуловић, дипл. инж. грађ.