

Republika Srbija
AP Vojvodina
GRAD VRŠAC
GRADSKA UPRAVA
Odeljenje za urbanističko-građevinske
i imovinsko-pravne poslove
Broj:ROP-VRS-4890-LOC-3/2017
Zavodni broj: 353-63/2017-IV-03
Dana: 18.04.2017.godine
Vršac, Trg Pobede 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 „Teddy“ DOO iz Vršca, ul.Heroja Pinkija br.67A, podnet dana 31.03.2017.godine, putem punomoćnika Ivana Ćirića iz Vršca, ul.Banatska br.4, izdaje

LOKACIJSKE USLOVE

za rekonstrukciju dela 4-tog sprata i dela potkrovlja (stan br.15, stan br.17 i stan br.18) postojećeg stambeno-poslovnog objekta br.4, spratnosti P+4+Pk, kategorije „B“, klasifikacioni broj 122011 i 112221, na kat.parc.br.5913 KO Vršac, površine 914,00 m², upisane u LN.br.13552 KO Vršac, u Vršcu, ulici Vaska Pope br.30.

Planski dokument na osnovu koga se izdaje lokacijska dozvola: 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- poslovna zgrada

Kategorija „B“

Klasifikacioni broj: 122011(10%) i 112221(90%)

Ukupno bruto površina pod objektom: 481 m².

Ukupno bruto izgrađena površina: postojeće

Pristup objektu: direktan pristup sa javne saobraćajnice, Vaska Pope ulice.

CELINA ODNOSNO ZONA: **blok 23, zona 15** - Namenjen je mešovitom i centralnoj zoni. Dalje uređenje za zonu mešovitog stanovanja vršiće se na osnovu uslova iz ovog Plana, a za centralnu zonu na osnovu Plana detaljne regulacije centra Vršca.

5. MERE ZA SPROVOĐENJE I REALIZACIJU GENERALNOG PLANA

Rekonstrukcija građevina čija je namena u suprotnosti nameni definisanoj planom

Postojeće građevine, legalno izgrađene, kao i ostali objekti koji su sagrađeni pre donošenja Generalnog plana, a koje su postavljene u suprotnosti sa namenom površina utvrđenoj ovim planom mogu se sanirati i rekonstruisati u obimu neophodnom za poboljšanje uslova života i rada.

Neophodnim obimom rekonstrukcije za poboljšanje uslova života i rada smatra se:

- 1) Za stambene građevine:
 - a) Obnova, sanacija i zamena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih delova građevine u postojećem gabaritu
 - b) Rekonstrukcija svih vrsta instalacije
 - v) Dogradnja sanitarnih prostorija do 12 m²
 - g) Adaptacija prostora unutar postojećeg gabarita u stambeni prostor
- 2) Za ostale građevine:
 - a) Obnova, sanacija i zamena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih delova
 - b) Dogradnja sanitarija, garderoba, ostava i drugih pomoćnih prostorija do max 50 m²
 - v) Prenamena prostora pod uslovom da novoplanirana delatnost ne pogoršava stanje životne sredine
 - g) Zamena dostrajalih instalacija i uređaja
 - d) Rekonstrukcija i izgradnja saobraćajnih i manipulativnih površina.

PRAVILA GRAĐENJA:

3.1.3. MEŠOVITA STAMBENA IZGRADNJA (OPŠTE STAMBENE ZONE SREDNJIH GUSTINA I GRADSKA STAMBENA I OPŠTE ZONE VEĆIH GUSTINA)

Pod ovim tipom stanovanja podrazumeva se porodično i višeporodično stanovanje na zajedničkom prostoru. U zavisnosti od pretežne zastupljenosti tipa izgradnje, kvaliteta stambenog fonda i infrastrukture i mogućnosti uređenja na konkretnoj lokaciji, definiše se način uređenja i građenja u bloku (zoni).

Zona mešovite stambene izgradnje/blokovi postojećeg stanovanja nastali do 1940. god.

U ovim zonama težiti ujednačenoj spratnosti objekata porodične i višeporodične stambene izgradnje.

Definisanjem građevinske linije u odnosu na regulacionu i određivanjem spratnosti objekata, težiti uspostavljanju ujednačenog volumena i kompaktnom izgledu bloka.

U ovim zonama težiti:

- da se nova izgradnja prilagodi postojećoj ako se čuva ulični niz,
- ili uspostaviti nov način građenja.

6.1.3. ZONA MEŠOVITE STAMBENE IZGRADNJE

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.

Zona mešovite stambene izgradnje obuhvata postojeće blokove stambene izgradnje: 21, 23, 24, 25, 26, 54, 124, 125, 126, 118, 120, 122, 89, 99, 100, 118, 120, 122, 65, 70, 49, 53, 85, 86, 67, 68, 27, 51, 35, 50, 48, 117 i delovi bloka 87, 88, 64, 66, 71, 63, 62 u kojima su prisutna oba tipa stanovanja i planirane blokove: 42 i 140 i delovi bloka 41, 43 i 138.

Za izgradnju objekata višeporodičnog stanovanja neophodna je izrada detaljne urbanističke razrade: Urbanističkog projekta za sve objekte (komplekse), odnosno Plana detaljne regulacije za objekte (komplekse) gde je neophodno definisati javno i ostalo građevinsko zemljište.

Postojeći blokovi stanovanja koji su nastali do 1940. godine i do danas sačuvalisvoju originalnu morfologiju, kod planiranja novih objekata bilo kog tipa:

- sačuvati postojeće oblike i dimenzije urbanih struktura-blokova;
- očuvati zatečenu matricu: ulica, trgova i parkova;
- očuvati postojeće regulaciono-građevinske linije i ivičnu blokovsku izgradnju- (izgradnja objekata u nizu kod nasleđenog tipa građenja nadovezivanjem na postojeće objekte koji se zadržavaju), a unutar blokova formiranje unutrašnjih dvorišta.

U slučaju promene vertikalne regulacije težiti visinskoj ujednačenosti uličnog fronta i očuvanju proporcijiskih odnosa.

U postojećim blokovima koji ne podležu zaštiti urbanih struktura i planiranim blokovima, kod planiranja novih objekata:

1. u blokovima gde su noviji objekti određene spratnosti i opremljenosti novu izgradnju prilagoditi postojećoj u pogledu spratnosti i načina građenja,
 2. u blokovima gde su objekti male građevinske i ambijentalne vrednosti uspostaviti nov sistem građenja (izrada detaljne urbanističke razrade)
- izgradnjom slobodnostojećih objekata sa povećanom spratnošću, ali manjom gustoćom izgradnje i većim slobodnim prostorima oko objekata
 - izgradnjom objekata u prekinutom ili neprekinutom nizu i formiranjem blokova zatvorenog tipa sa povećanom spratnošću i postizanjem srednjih gustina

U novim blokovima planiranim za mešovitu stambenu izgradnju pri planiranju objekata detaljnom urbanističkom razradom definisati vrstu i namenu objekata, kao i spratnost i regulacione i građevinske linije.

Vrsta i namena objekata

Dozvoljena je izgradnja glavnog objekta: višeporodičnog ili porodičnog objekta. U postojećim blokovima nastalim do 1940. koji podležu merama očuvanja postojeće regulacije glavni objekat može da se gradi kao objekat u neprekinutom ili u prekinutom nizu, ili kao atrijumski objekat.

U postojećim blokovima koji ne podležu merama očuvanja postojeće regulacije i novim blokovima glavni objekat može da se gradi kao slobodnostojeći, dvojni, objekat u neprekinutom ili u prekinutom nizu, ili kao atrijumski objekat.

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.

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 **višeporodičnog** stambeno-poslovnog objekta, u zavisnosti od vrste, uslovi za obrazovanje građevinske parcele su sledeći:

- za slobodnostojeći višeporodični stambeno-poslovni objekat minimalna širina parcele je 20,0 m,
- za višeporodični stambeno-poslovni objekat u neprekinutom nizu minimalna širina parcele je 15,0 m,
- za višeporodični stambeno-poslovni objekat u prekinutom nizu dozvoljena minimalna širina parcele je 15,0 m,
- za sve vrste višeporodičnih stambenih objekata građevinska parcela je minimalne površine 500,0 m².

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.

Međusobna udaljenost planiranih **višeporodičnog objekta** od drugih objekata na parceli osim objekata koji čine ulični niz, je min. 5,00 m.

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.

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).

Obezbediti protivpožarni prolaz (ajnfort-ulaz) kroz objekat minimalne širine 3,00 m, a minimalne visine 3,50 m za sve tipove višeporodičnog stanovanja i javnih objekata čija su dvorišta veće površine od 400 m².

Dozvoljeni indeks (stepen) izgrađenosti i indeks (stepen) iskorišćenosti Urbanistički pokazatelji Zone srednjih gustina

ZONE MEŠOVITE GRADNJE

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

Urbanistički pokazatelji	Opšte stambene zone srednjih gustina
--------------------------	--------------------------------------

Gustina naseljenosti	100-150 st/ha
Indeks iskorišćenosti	3,0
Stepen izgrađenosti	max 50%
% Zelenila	- min 10% za kompaktne blokove - min 20% za otvorene i poluotvorene blokove

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 kompaktne blokove
- min 20% za otvorene I poluotvorene blokove

Dozvoljena spratnost i visina objekata

Višeporodično stanovanje podrazumeva izgradnju stambenih objekata za stanovanje više porodica sa više od 4 stambene jedinice.

Spratnost **višeporodičnog objekta** je od minimalno P+1+Pk (P+M) do maksimalno P+4+Pk (P+3+M). Ukupna visina višeporodičnog objekta ne može preći 24,0 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

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 u okviru građevinske parcele namenjene izgradnji višeporodičnog objekta mora se obezbediti parking prostor za parkiranje vozila po pravilu - jedan stan jedno parking mesto, odnosno jedno parking mesto na 70m² korisne površine.

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.

Obezbediti protivpožarni prolaz (ajnfort-ulaz) kroz objekte višeporodičnog stanovanja i javnih objekata minimalne širine 3,00 m i minimalne visine 3,50 m za sve tipove višeporodičnog stanovanja i javnih objekata čija su dvorišta veće površine od 400 m².

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,
- šahtovi 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 nadzotka 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.

Arhitektonskim oblicima, upotrebljenim materijalima i bojama mora se težiti ka uspostavljanju jedinstvene estetski vizuelne celine u okviru građevinske parcele.

Uslovi za obnovu i rekonstrukciju objekata

Obnova i rekonstrukcija postojećih objekata može se dozvoliti pod sledećim uslovima:

- zamena postojećeg objekta novim objektom može se dozvoliti u okviru uslova datih ovim Planom,
- rekonstrukcija postojećih objekata može se dozvoliti ako se izvođenjem radova na objektu neće narušiti uslovi dati ovim Planom,
- ako građevinska parcela svojom izgrađenošću ne zadovoljava uslove iz ovog Plana rekonstrukcijom se ne može dozvoliti dogradnja postojećeg objekta,
- adaptacija postojećih objekata se može dozvoliti u okviru namena datih ovim Planom.

Rekonstrukcija postojećih objekata sa ravnim krovom se može vršiti nadogradnjom objekta do maks. dozvoljene spratnosti propisane ovim Planom.

U slučaju kada postojeća spratnost premašuje maks. dozvoljenu spratnost propisanu ovim Planom moguća je izrada kose krovne konstrukcije sa mogućnošću korišćenja tavanog prostora u svrhe stanovanja (stanovi, ateljei, pomoćne prostorije), a na osnovu Idejnog projekta uz obaveznu izradu Urbanističkog projekta.

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.

Na svakoj parceli višeporodičnog stanovanja mora se obezbediti betonirani proctor a postavljanje kontejnera (kanti) za komunalni otpad. Lociranje betoniranog prostora za kontejnere na parceli mora da bude tako da se omogući lak pristup nadležne komunalne službe.

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 parcelama porodičnog stanovanja treba locirati minimalno 3,0 m od objekata i granice parcele.

Objekti višeporodičnog stanovanja moraju se priključiti na naseljsku kanalizaciju.

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. Pri projektovanju i izgradnji višeporodičnih stambenih objekata moraju se obezbediti uslovi za sigurnu evakuaciju ljudi u slučaju požara i uređaji i sredstva za gašenje požara.

Višeporodični stambeni objekti, poslovni objekti (odnosno poslovni prostori) namenjeni javnom korišćenju kao i prilazi do istih moraju biti urađeni u skladu sa Pravilnikom o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica.

6.1.3.1. Zona mešovite stambene izgradnje – Zona 15 (Delovi blokova br. 21 i 23 i blokovi br. 24, 25, 26 i 54)

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 višeporodični ili porodični objekat može da se gradi kao objekat u neprekinutom ili u prekinutom nizu, ili kao atrijumski objekat.

Uslovi za obrazovanje građevinske parcele

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

–za višeporodični objekat u neprekinutom ili prekinutom nizu minimalna širina parcele je 15,0 m,

–za sve vrste višeporodičnih objekata građevinska parcela je minimalne površine 500,0 m².

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

Urbanistički pokazatelji	Gradska stambena i opšta zona veće gustine
Gustina naseljenost	100-150 st/ha
Indeks iskorišćenosti	max 2,4
Stepen izgrađenosti	max 60%
% zelenila	- min 10% za kompaktne blokove - min 20% za otvorene i poluotvorene blokove

Spratnost i visina objekata : postojeće - P+4+PK.

USLOVI PRIKLJUČENJA OBJEKATA NA KOMUNALNU I OSTALU INFRASTRUKTURU:

Vodovod: postojeći priključak na vodovodnu mrežu.

Kanalizacija: postojeći priključak na kanalizacionu mrežu.

Elektroenergetska mreža i postrojenja: postojeći priključak na elektro mrežu

TT mreža i postrojenja: postojeći priključak na tt mrežu.

Gasifikacija: postojeći priključak na gasnu mrežu.

POSEBNI USLOVI

Sve radove projektovati i izvoditi prema tehničkim uslovima MUP Republike Srbije, Sekretarijat u Pančevu, Odsek protivpožarne policije, 09/23 broj: 217-5022/17-1 od 12.04.2017.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.

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:

- Dokazi o uplatama (TEDDY - CEOP.pdf)
- Dokazi o uplatama (TEDDY - GRADSKA TAKSA.pdf)
- Dokazi o uplatama (TEDDY - CEOP.pdf)
- Potvrda o prijemu zahteva za izdavanje lokacijskih uslova (8cb57d6b-5776-405d-b929-946727f0dca9.pdf)
- Idejno rešenje (1 - TEDDY IDR - crteži.dwg)
- Ostala dokumenta zahteva za izdavanje lokacijskih uslova (01 Situacioni plan pdf.pdf)
- Punomoćje (punomoc BANE TEDDY - IVAN.pdf)
- Idejno rešenje (1 - TEDDY IDR - tekst.pdf)
- Idejno rešenje (0 - TEDDY IDR.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 kopije plana od RGZ Službe za katastar nepokretnosti Vršac, u iznosu od 300,00 dinara i 723,00 dinara

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).

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

Dostaviti:

1. Investitoru
2. MUP, Sektoru za vanredne situacije, Odeljenju za vanredne situacije u Pančevu
3. RGZ Službi za katastar nepokretnosti Vršac
4. Građevinskoj inspekciji Grada Vršca
5. Arhivi

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