

Republika Srbija
AP Vojvodina
GRAD VRŠAC
GRADSKA UPRAVA
Odeljenje za prostorno planiranje,
urbanizam i građevinarstvo
Br: ROP-VRS-39564-LOC-1/2017
Zavodni br.: 353-240/2017-IV-03
Dana: 12.01.2018.godine
Vršac, Trg Pobede br. 1
Tel. br. 800-546
ML

Gradska uprava Grada Vršac, Odeljenje za prostorno planiranje, urbanizam i građevinarstvo 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, 96/2016 i 120/2017), čl.1., čl. 2. i čl. 9. Uredbe o lokacijskim uslovima ("Službeni glasnik RS", br.35/2015, 114/2015 i 117/2017), 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), Izmena i dopuna Plana detaljne regulacije centralne zone Vršca ("Službeni list opštine Vršac", br.6/2009 i br.1/2015), čl. 5. i čl. 8. Odluke o utvrđivanju organa grada Vršca ("Službeni list grada Vršca" br.1/2016) čl.1. Odluke o izmenama statuta opštine Vršac ("Službeni list grada Vršca" br.4/2016) i čl.17 Odluke o organizacije Gradske uprave ("Službeni list grada Vršca" br.20/2016), na zahtev Čedomira Polovina, iz Beograda, ul.Vlajkovićeve br.21 putem punomoćnika Srđana Predića iz Vršca, ul.Sutjeska br.18, podnet dana 21.12.2017.godine, izdaje

LOKACIJSKE USLOVE

za izgradnju porodično - stambenog objekta, spratnosti P+Pk, kategorije „B“, klasifikacioni broj 111021, na kat.parc.br.28273, površine 1278 m², upisanoj u LN.pr.br.339 KO Vršac, na trgu Nikole Pašića br.12, u Vršcu.

Planski osnov: Izmene i dopune Plana detaljne regulacije centralne zone Vršca ("Službeni list opštine Vršac", br.6/2009 i br.1/2015).

Namena objekta: stambena

Kategorija „B“

Klasifikacioni broj: 111021

Površina zemljišta pod objektom: 220,42 m²

Bruto izgrađena građevinska površina: 389,19 m²

Pristup objektu: direktan pristup sa javne saobraćajnice, trga Nikole Pašića.

CELINA ODNOSNO BLOK: 63/1

2.0. PRAVILA UREĐENJA

2.1. Podela na celine unutar područja plana

Kako se radi o centralnom području grada podela je izvršena na blokove koji su omeđeni ulicama ili granicama parcela.

Blokova ima 28 i to: 21; 21/1; 21/2; 22; 23; 55; 56; 56a; 57; 57a; 57b; 57c; 57d; 58; 58a; 59; 60; 61; 61a; 63; **63/1**; 64/2; 64/3; 64/4; 88; 88a; 124 i 124/1.

3.0. PRAVILA GRAĐENJA

3.1. Vrsta i namena objekta

U okviru ovog Plana predviđeni su javni i privatni objekti različitih namena primerenih za centar grada a koji su bliži definisani u tački 3.2. ovih pravila građenja.

3.2. Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi

Na teritoriji ovog plana predviđeni su raznovrsni objekti: stambeni, stambeno poslovni, poslovni, hoteli, objekti kulture, uprava, policija, školstvo, dečije ustanove, komunalni objekti, verski objekti, industrijski objekti koji će u budućnosti dobiti drugu namenu a neki će u konačnom rešenju treba da postanu spomenici kulture, pomoćni objekti, objekti za garažiranje vozila, muzeji, domovi kulture, biblioteka, zdravstvene ustanove.

3.3. Vrsta i namena objekata na kojima je izgradnja zabranjena

Zabranjena je izgradnja na objektima koji su evidentirani kao spomenici kulture izuzetnog značaja i velikog značaja. Objekti koji premašuju parametre date ovim Planom, postojeća kolektivna gradnja velikih gustina i spratnosti. osim tamo gde je to izričito dozvoljeno.

3.4. Najmanja širina fronta za građevinske parcele

Najmanja širina fronta za postojeća građevinske parcele je 5m. Za nove je min. 6m s tim da po pravilu ne treba usitnjavati tradicionalne parcele širine 12-20m, niti ukрупnjavati parcele preko ovih dimenzija. U slučaju ukрупnjavanja malih parcela treba zadržati na fasadama ritam prethodnih parcela.

3.5. Položaj objekta u odnosu na građevinske parcele

Objekti treba da budu na delu parcele prema ulici i građevinska i regulaciona linija treba da se poklapaju. Izuzeci kod već postojeće kolektivne izgradnje ali svaka nova izgradnja bilo kolektivna bilo individualna treba da poštuje ovo pravilo. Ako veličina parcele dozvoljava izgradnju i drugog objekta na istoj parceli on može da bude izgrađen poštujući pravila izgradnje iz ovog plana. Nije dozvoljeno da u zoni zaštite, zbog izgradnje dvorišnog objekta, ulični objekat bude trajno uklonjen. Ulični objekat može da bude privremeno uklonjen pod uslovom da se vrši totalna rekonstrukcija ili izgradnja novog a to zavisi od izdatih uslova Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

3.6. Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti

Postojeći najveći indeks izgrađenosti u okviru bloka je 1,93 u bloku 57 a dozvoljeni planirani je 2,1 i taj indeks ne bi trebao da bude prekoračen u okviru bilo kojeg bloka. Najveći indeks izgrađenosti na parceli nije indikativan jer su u bloku 57 parcele samo ispod objekata. U slučaju rekonstrukcije tavanskog prostora, bez promene gabarita i volumena, moguće je prekoračiti dozvoljeni indeks izgrađenosti, i nije potrebno ispuniti uslove za parkiranje, pod uslovom da je novi koristan prostor povezan sa postojećim.

3.7. Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele

Indeks zauzetosti parcele je trenutno od 10% do 100% i varira od bloka do bloka.

Prosečna zauzetost svedena na blokove ne računajući park i trgove je od 34,1% do 70,8%. S obzirom da postoje u centru grada parcele koje su tradicionalno izgrađene i do 85% ovim Planom bi to bilo omogućeno pod uslovom da su ispunjeni ostali uslovi iz Pravila građenja. Lokacije izgrađenosti, kod stanovanja srednjih

gustina od 85% su, po pravilu, za manje parcele do 4ara a na većim parcelama je izgrađenost manja i kreće se do 60%.

U slučaju rekonstrukcije postojećih objekata moguće je uvećanje indeksa zauzetosti i indeksa izgrađenosti od dozvoljenog za taj blok, na pojedinačnoj parceli, do mere koja ne prelazi više od 20% i s tim da ne prelazi 85% izgrađenosti parcele i indeks izgrađenosti veći od 2,1, osim kod postojećih objekata gde se zadržava postojeći indeks izgrađenosti. Za slučaj rekonstrukcije ili u slučaju rušenja starog i izgradnje novog objekta na istom mestu može da bude izgrađen isti objekat, ili sa dogradnjom a radi uklapanja u visinsku regulaciju susednih objekata. Mogući su veći indeksi i po pravilu se odnosi na male parcele na uglovima ulica.

3.8. Najmanja i najveća dozvoljena visina i spratnost objekata i ograda

Radi očuvanja karaktera centralne zone izuzetno od već postojećih objekata maksimalna dozvoljena visina objekta do zadnje korisne etaže je 19 metara a najmanja 3,5m. Najmanja spratnost je prizemlje a najveća P+4+Pk ili P+5 bez potkrovlja. Svuda gde se dozvoljava izgradnja tavana, nazidak, odnosno venac/atika, može biti maksimalne visine do 1,0m, a obavezni su ležeći prozori u ravni krova.

Dozvoljena je izgradnja podzemnih etaža u okviru gabarita objekta. Za svaki blok je propisana maksimalna i minimalna spratnost i mora se poštovati da bi se sačuvala karakteristična gradska morfologija. Objekti koji su pod zaštitom su izuzeti od ovih pravila kako u pogledu minimalnih tako i u pogledu maksimalnih vrednosti. Ograde, ako se grade, mogu da budu veličine od 1,4-3,0m s tim da po pravilu budu od 2-2,5m. Ograde mogu biti pune ili providne.

3.9. Najmanja dozvoljena međusobna udaljenost objekata

Karakteristika urbane strukture u centralnoj zoni Vršca je izgradnja objekata koji formiraju neprekinuti ulični niz i spojeni su međusobno. Objekti na parceli dodiruju obe bočne linije građevinske parcele. Karakteristika manjih, gusto izgrađenih blokova je da su objekti poluatrijumski i atrijumski i da dodiruju tri odnosno četiri linije građevinske parcele. Za ovakve slučajeve treba voditi računa da visina objekta ne ugrozi susedni i da ne prelazi planiranu visinu susednog objekta.

Međusobna udaljenost slobodnostojećih višespratnica i objekata koji se grade u prekinutom nizu, iznosi najmanje polovinu visine višeg objekta. Udaljenost se može smanjiti na četvrtinu ako objekat na naspramnim bočnim fasadama ne sadrži otvore na prostorijama za stanovanje (kao i ateljeima i poslovnim prostorijama). Ova udaljenost ne može biti manja od 4,0m ako jedan od zidova objekta sadrži otvore za dnevno osvetljenje.

Pored uslova iz stava 1. ovog Plana višespratni slobodostojeći objekat ne može zaklanjati direktno osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

3.10. Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj parceli

Na predviđenim parcelama mogu se izgraditi pomoćni objekti ili drugi objekti za stanovanje ili poslovanje pod sledećim uslovima:

- ukupna kvadratura i pokrivenost parcela ne mogu biti veći od propisane za tu zonu. Neophodno je poštovati sva ostala pravila uređenja i izgradnje definisana ovim Planom.
- ne sme da pređe visinu slemena uličnog objekata u odnosu na postojeće stanje neobavezno od planiranog. Mora da ima kolski pristup preko postojeće parcele (pravo prolaza) najmanje širine od 2,5m.
- treba obezbediti odgovarajući broj parking mesta na parceli ili na javnim parkinzima.

3.11. Uslovi i način pristupa parceli

Sve građevinske parcele moraju da imaju pristup na javni put.

Ako je postojeća kuća, koja ima ajnfor, imovinski podeljena ne dozvoljava se deoba ajnfora do dubine od 5m kako bi arhitektonski ostao jedinstven. Ne dozvoljava se menjanje namene ajnfora u komercijalne ili bilo koje delatnosti.

3.12.2. Uslovi za parkiranje vozila

Pri izgradnji novih objekata treba planirati parkiranje vozila u podzemnim ili nadzemnim garažama ili parkinzima u okviru parcele.

Samo gde to nije moguće treba obezbediti parkiranje u javnim gražama ili u okviru javnih površina – parkinga. Normativ je na jedan stan 0,7 parking mesta i na 100m² bruto površine poslovnog prostora jedno parking mesto. Ovi normativi u uslovima zaštićene istorijske celine nisu uvek mogući ali ih treba primenjivati tamo gde je to moguće.

3.13. Uslovi zaštite susednih objekata

Prilikom izgradnje novih objekata voditi računa o zaštiti susednih objekata u konstruktivnom smislu i u smislu neugrožavanja uslova života i rada na susednoj parceli.

Neophodno je obezbediti temeljnu jamu objekta tako da se ne dese oštećenja postojećih suseda. Visina novog objekta ne sme da ugrožava minimalnu osušanost susednih objekata. Minimalna udaljenost objekta, kada se ne radi o objektima u nizu, je 4m. Kada su objekti udaljeni manje od 3m ne mogu se na susednim stranama predviđati otvori stambenih prostorija, osim u slučaju kada je jedan od objekata na granici parcele i po propisu ima slepi kalkanski zid.

Međusobna udaljenost višeporodičnih stambenih objekata koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem preko privatnog prolaz mora da bude najmanje 1/2 visine višeg objekta nije dozvoljeno slivati vodu u susednu parcelu.

Zelenilo okućnica

Sve privatne zelene površine neophodno je redovno održavati. Delove okućnica koji su okrenutu ka ulici i pešačkim stazama posebno ozeleniti što podrazumeva podizanje zelenih ograda, sadnju cvetnih vrsta kao i drugih vrta zelenila koje imaju duži vegetacionim periodom.

3.16. Uslovi za arhitektonsko oblikovanje

Arhitektura objekta treba da je u skladu sa arhitekturom okruženja. Blokovi gde preovlađuje tradicionalna istorijska matrica i arhitektura treba da se u volumenu i obliku prilagode toj arhitekturi: uzidani objekti, prolazi za ulazak u dvorište, dvovodni krovovi sa padom prema ulici i dvorištu. Na uglu dve ulice krovove rešavati bez kalkanskih elemenata. Moguće je formiranje uzvišenog ugaonog motiva – kupole ili slično tamo gde je to u skladu sa uslovima Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

Krovove pokrivati pretežno crepom. Obrada fasade može da bude od maltera sa različitim fasadnim premazima, u različitim bojama i nijansama moguća je upotreba i drugih materijala ako su oni tako tretirani da ne remete arhitekturu niza a to su stilizacija, transponovanje ili kontrast koji ističu i ne ugrožavaju nasleđe.

Moguća je upotreba stakla, metala, raznih fasadnih obloga i slično.

Građevinski elementi na nivou prizemlja za nove objekte mogu preći regulacionu liniju do 20cm ako se radi o izlozima ili 60cm ako su izlozi u pešačkoj zoni.

Građevinski elementi (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice) mogu preći građevinsku odnosno regulacionu liniju na visini većoj od 3,0m, računajući od osnovnog gabarita objekte hirizontalne projekcije ispada do 1,2m. Ukupna površina ispada može biti maksimum polovina površine fasade na kojoj se ispad nalazi.

Širina ispada mora da bude udaljena od suseda najmanje 1,2 m.

3.17. Uslovi za obnovu i rekonstrukciju postojećih objekata

Objekti koji su dotrajali mogu biti obnovljeni ili rekonstruisani. Prilikom obnove ili rekonstrukcije moguće je vratiti objekat u prvobitno stanje, moguće je promeniti delove objekta ili ceo objekat, predizajnirati ili funkcionalno promeniti. Moguće je i

dograditi objekat ako se to uklapa u urbanističke parametre za taj prostor i ako nije drugačije određeno od strane Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

3.18. Urbanistički uslovi i uslovi zaštite nepokretnih kulturnih dobara za pojedinačne blokove

Blok 63/1

Prema ovom Planu obuhvata niz parcela severno od Pašićevog trga i Dvorske ulice do Ulice Laze Nančića.

Osnovni urbanistički parametri su:

	postojeće	planirano
- P bloka	1,83ha	1,83ha
- indeks zauzetosti	36,7%	50%
- indeks izgrađenosti	0,32	1,0
- spratnost	P	P - P+1+T
- namena – stanovanje, poslovanje		
- regulaciona i građevinska linija se poklapaju.		

Građevinska i regulaciona linija prema Pašićevm trgu i Ulici Dvorskoj se poklapaju. Nakon uređenja potoka Mesić moguće je izgraditi niz kuća prema regulaciji koja je data u grafičkom prilogu.

Blok se nalazi na području zaštićene okoline prostorne kulturno-istorijske celine, primenjuju se mere zaštite urbanih struktura, tačka 2.8.4.

Režim 2 za objekte, tačka 2.8.8., primenjuje se na objekte na Pašićevom trgu br.9,16.

Režim 3/A za objekte, tačka 2.8.10., primenjuje se na objekte na Pašićevom trgu br.11, 13, 14, 15, u Dvorskoj ulici br.43, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59 i u Ulici Laze Nančića br.4, 6, 8, 10.

***Režim 3/B** za objekte, tačka 2.8.12., primenjuje se na objekte u Ulici Laze Nančića br.1 (stari deo prema Dvorskoj ulici), u Dvorskoj ulici br.45 i na Pašićevom trgu br.10a,10b, 12 i 17.*

2.8.4. Mere zaštite urbanih struktura za urbanu okolinu prostorne kulturno-istorijske-urbanističke celine

- 1) Očuvanje nasleđenih regulacionih i građevinskih linija;
- 2) Očuvanje postojeće parcelacije,(građevinske parcele) kolliiko je to moguće. U slučaju preparcelacije ukрупnjavanjem parcela zadržati karakterističan ritam prethodnih parcela na fasadi objekta osim kod izgradnje objekata od opšteg interesa ili objekata kolektivnog stanovanja;
- 3) Očuvanje ivične blokovske izgradnje na parceli, nadovezivanjem na postojeće objekte koji se zadržavaju;
- 4) Očuvanje svih objekata na kojima se primenjuje režim 1 i režim 2 zaštite za objekte i usaglašavanje novoplaniranih objekata sa njima;
- 5) Očuvanje vertikalne regulacije zaštićenog okruženja u skladu sa vertikalnom regulacijom gradskog jezgra;
- 6) Na potezima gde se vrši interpolacija treba ispratiti vertikalnu regulaciju postojećih susednih objekata sa spomeničkim svojstvima;
- 7) Zadržati sledeće namene objekata: poslovne, poslovno-stambene i stambene funkcije;

- 8) Sve intervencije unutar ovoga prostora će se vršiti na osnovu prethodno pribavljenih Uslova za preduzimanje mera tehničke zaštite od strane nadležnog zavoda za zaštitu spomenika kulture;
- 9) Ako se u toku izvođenja građevinskih i drugih radova na području zaštićene okoline prostorne kulturno-istorijske-urbanističke celine naiđe na arheološka nalazišta, izvođač radova je dužan da odmah obustavi radove i obavesti nadležni zavod za zaštitu spomenika kulture kako bi se obavili zaštitni arheološki radovi.

2.8.10. Mere zaštite za objekte, režim 3/A

- 1) Na objektima su moguće sve intervencije kao na objektima režima 2 kao i:
 - (1) Ostale intervencije (otvaranje portala, izloga, na uličnoj fasadi i dr.) moguće su jedinstvenim tretiranjem čitavog objekta, tako da se na taj način ostvare kvalitetni proporcijski odnosi i estetska celina objekta, u cilju da se raznim intervencijama na objektima ne naruši ambijent zaštićenog jezgra;
 - (2) Nadgradnja uličnog dela objekta moguća je samo izuzetno, radi visinske regulacije uličnog fronta, ako to doprinosi skladnijem izgledu zaštićenog jezgra i to jedinstvenim tretiranjem čitavog objekta, tako da se na taj način ostvare kvalitetni proporcijski odnosi i estetska celina objekta.
- 2) Izuzetno, objekti mogu biti zamenjeni novim objektima, ako to doprinosi boljem kvalitetu i većim estetskim vrednostima zaštićenog jezgra. U slučaju kada se gradi novi objekat, treba da se ispune sledeći uslovi:
 - (1) Nove objekte uskladiti sa karakterom ambijenta i vrednostima urbanog i arhitektonskog nasleđa u pogledu dimenzija, dispozicije, proporcija, tipa gradnje i oblikovanja;
 - (2) Položaj objekta na parceli je ivični, orjentisan prema ulici. Položaj se određuje u odnosu na postojeću regulacionu liniju;
 - (3) Visinski gabarit novog objekta koji se interpoluje između dva objekta sa spomeničkim svojstvima određen je visinskim gabaritom susednih objekata, visinom venca, slemena krova i sl.;
 - (4) Gabarit se po dubini rešava slobodno u skladu sa funkcijom objekta. U slučaju da se novi objekat gradi uz objekat koji je predviđen za čuvanje, dvorišnim krilima objekta prekriti zabatne i kalkanske zidove susednih objekata;
 - (5) Minimalne visine etaža treba da iznose 3,0 m, u prizemlju 4,0-4,5m.;
 - (6) Po ugledu na postojeće graditeljsko nasleđe za novi objekat formirati kolski ulaz zbog rešavanja parkiranja i garažiranja, iznošenja smeća, iz protivpožarnih razloga i sl.;
 - (7) Prilikom izgradnje novog objekta rešiti parkiranje i garažiranje, kao i hortikulturno uređenje okruženja;
 - (8) Oblikovanje novoplaniranih objekata, kao i celokupno arhitektonsko delo (konstrukcija, funkcija), treba da bude pečat svoga vremena. Sa objektima koji imaju spomenička svojstva u okruženju treba da čine skladnu celinu;
 - (9) Interpolovani objekti mogu biti pokriveni jednoslivnim ili dvoslivnim krovovima. Krovni nazidak ne može biti viši od 1/3 visine spratne etaže, a položaj slemena krova treba da bude približno na polovini širine trakta, nagib krovnih ravni ne sme biti strmiji od susednih sačuvanih objekata. U slučaju zamene niza objekata, nagib celog niza mora biti približan preovlađujućim u okviru prostorne kulturno-istorijske celine (33°-45°);
 - (10) Za spoljnu obradu novog objekta dozvoljena je upotreba materijala koji ne odudaraju od izvornih, primenjenih na postojećim objektima prostorne kulturno-istorijske celine (s tim što nije dozvoljena upotreba bele silikatne opeke, lomljenog kamena i vidljivih betonskih površina);

- (11) Namena novih objekata može biti: javna, stambena, poslovna i mešovita. Kod mešovitih objekata poslovanje treba da je na nižim etažama, a stanovanje na višim. Ulični deo objekta treba da ima javne lokale;
- (12) Dvorišta otvorenog tipa adekvatno parterno urediti, popločati, ozeleniti i osvetliti.

2.8.12. Mere zaštite za objekte, režim 3/B

- 1) Na objektima su moguće sve intervencije kao na objektima režima 3/A, s tim što se podtačka 2) mera zaštita menja i glasi:
- 2) Svi navedeni objekti mogu biti zamenjeni pod uslovom da se na njihovom mestu izgradi novi objekat prema uslovima (1)-(12).

2.9. Mere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda i uslovi od interesa za odbranu

U cilju zaštite ljudi, materijalnih i drugih dobara od ratnih razaranja, elementarnih i drugih nepogoda i opasnosti u miru i ratu, ukupna realizacija kompleksa mora biti realizovana uz primenu odgovarajućih preventivnih prostornih i građevinskih mera zaštite, što podrazumeva:

- 2.9.2. *zaštitu od požara* – u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara („Sl.glasnik SRS“, br.111/09), Pravilnikom o izgradnji stanica za snabdevanje gorivom motornih vozila i o uskladištavanju i pretakanju goriva („Sl.list SFRJ“ br.27/71), Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju niskonaponskih nadzemnih vodova („Sl.list SRJ“ br.6/92), Pravilnikom o tehničkim normativima za spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara („Sl.list SFRJ“ br.39/91), Pravilnikom za elektroinstalacije niskog napona („Sl.list SRJ“ br.28/95) i Pravilnikom za zaštitu objekata od atmosferskih pražnjenja („Sl.list SRJ“ br.11/96). Investitor mora pribaviti saglasnost na tehničku dokumentaciju MUP-a Srbije, rešenje o odobrenju lokacije od MUP-a Srbije - uprave protivpožarne policije SUP-a u Vršcu.
- 2.9.3. *zaštitu od potresa* – u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkom području („Sl.list SFRJ“ br.31/81,49/82, 29/83, 21/88, 52/90).
- 2.9.4. *civilnu zaštitu* – investitor mora obavestiti Ministarstvo odbrane radi pribavljanja uslova i zahteva za prilagođavanje potrebama odbrane zemlje.

USLOVI PRIKLJUČENJA OBJEKATA NA KOMUNALNU I OSTALU INFRASTRUKTURU:

Vodovod: Priklučke objekata na mrežu treba izvesti u šahtovima sa svim potrebnim armaturama. Projekte vodovodne mreže i priklučke objekata na vodovodnu mrežu raditi u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem.

Kanalizacija: Objekat priključiti na fekalnu kanalizacionu mrežu prema tehničkim propisima i standardima. Projekte fekalne kanalizacije i priklučke objekata raditi u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem. Nije dozvoljeno upuštanje fekalne u kišnu kanalizaciju.

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.-345802/17 od 03.01.2018. godine.

TT mreža i postrojenja: Projekte TT mreže i priklučke objekata na TT mrežu raditi u saradnji sa PT »Telekom Srbija« Pančevo.

Gasifikacija: Gasna mreža izvodi se od P.E. cevi odgovarajućeg prečnika, dok se radni pritisak predviđa od 1 bara kao i ostalom delu ovog područja. Projekte gasovodne mreže i priključke objekata na gasovodnu mrežu raditi u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem.

POSEBNI USLOVI

Sve radove projektovati i izvoditi prema Rešenju o uklanjanju objekta.

Sve radove projektovati i izvoditi prema Rešenju Zavoda za zaštitu spomenika Pančevo, br.16/2 od 10.01.2018.godine.

Lokacijski uslovi su osnov za izradu projekta za građevinsku dozvolu.

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 dokumentacija:

- Dokaz o uplati naknade za vođenje centralne evidencije za izdavanje lokacijskih uslova (ceop taksa.pdf EP.pdf)
- Ostala dokumenta zahteva za izdavanje lokacijskih uslova (opš taksa.pdf EP.pdf)
- Ostala dokumenta zahteva za izdavanje lokacijskih uslova (list2.pdfEP.pdf)
- Ostala dokumenta zahteva za izdavanje lokacijskih uslova (list1.pdf EP.pdf)
- Geodetski snimak postojećeg stanja na katastarskoj podlozi (28247 i 28273.pdf EP.pdf)
- Punomoćje (punomoćje.pdf EP.pdf)
- Idejno rešenje (GS IDR CP, br.tehn.dok.0612/17-IDR od decembra 2017 urađeno od strane "AG projekt" Vršac.pdf EP.pdf)
- Idejno rešenje (A IDR T CP.pdf EP.pdf)
- Idejno rešenje (A IDR CP.pdf EP.pdf)
- Idejno rešenje (A IDR CP.dwx)

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 prostorno planiranje, urbanizam I građevinarstvo Gradske uprave Vršac, je pribavilo po službenoj dužnosti tehničke uslove od imaoca javnih ovlašćenja, RGZ Službe za katastra nepokretnosti Vršac, u skladu sa članom 54. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS" I Zavod aza zaštitu spomenika Pančevo, 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", 113/2015, 96/2016 i 120/2017), o trošku investitora.

Obavezuje se podnosilac zahteva da reguliše naknade za pribavljanje dokumentacije i to za:

- kopiju plana i izvoda iz katastra podzemnih instalacija RGZ Službe za katastra nepokretnosti Vršac u iznosu od 2.080,00 dinara.

- tehničke uslove ED Pančevo u iznosu od 16.772,00 dinara.

- uslove Zavoda za zaštitu spomenika Pančevo u iznosu od 29.250,00 dinara.

Gradska 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 prilozi:

- namena prostora

Dostaviti:

1. Podnosiocu zahteva
2. RGZSKN Vršac
3. ED Pančevo
4. Zavodu za zaštitu spomenika Pančevo

NAČELNIK
dipl.inž.građ.Zorica Popović