

Република Србија
АП Војводина
ГРАД ВРШАЦ
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за просторно планирање,
урбанизам и грађевинарство
Бр: ROP-VRS-29061-LOC-1/2018
Заводни бр.: 353-182/2018-IV-03
Дана: 17.10.2018.године
Вршац, Трг Победи бр. 1
Тел. бр. 800-546
МЛ

Градска управа Града Вршца, Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство на основу члана 8., 8ђ.у вези чл.53а.- 57. и 130. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 132/2014 и 145/2014), члан 7. и члан 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.113/2015, 96/2016 и 120/2017), чл.1., 2., 3. и члан 7. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр.35/2015, 114/2015 и 117/2017), Правилника о класификацији објеката ("Службени гласник РС", бр.22/2015), Просторног плана Општине Вршац ("бр.16/2015 и бр.1/2016), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС", бр. 22/2015), члана 5. и члана 8. Одлуке о утврђивању органа града Вршца ("Службени лист града Вршца" бр.1/2016), чл. 1. Одлуке о изменама статута општине Вршац ("Службени лист града Вршца" бр.4/2016) и чл.17 Одлуке о организације Градске управе ("Службени лист града Вршца" бр.20/2016), по захтеву [REDACTED] поднет дана 02.10.2018.године, путем пуномоћника Николе Стојисављевића из Вршца, ул.Стеријина бр.19, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу породично-стамбеног објекта, спратности П+0, категорије „А“, класификациони број 111011, на кат.парц.бр.911/1 и 911/2, површине 1241,00 м², уписаној у ЛН.пр.бр.689 КО Уљма, у ул.Вршачка бр.83, у Уљми.

Плански основ: Просторни план Општине Вршац ("бр.16/2015 и бр.1/2016) и Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС", бр. 22/2015).

Намена објекта: стамбени објекат

Категорија „А“

Класификациони број: 111011

Бруто изграђена површина објекта: 136,00 м²

Укупно нето површина објекта: 110,06 м²

Приступ објекту: директан приступ са јавне саобраћајнице, Вршачке улице.

1. ЦЕЛИНА ОДНОСНО ЗОНА: насеље Уљма

Правилник о општим правилима за парцелацију и изградњу ("Службени гласник РС", бр. 22/2015)

Овим правилником прописују се општа правила и услови за парцелацију, регулацију и изградњу.

IV. ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ

Положај објекта на парцели

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

3) као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле;

Удаљеност новог објекта од другог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле.

Висина објекта

Висина новог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о висинској регулацији, односно дозвољеном висином објекта прописаном овим правилником. Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.

Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле.

Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације.

Релативна висина је:

- 1) на релативно равном терену, на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице и на стрмом терену са нагибом према улици (навише), једнака је висини објекта;
- 2) на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута на средини фронта парцеле до коте венца;
- 3) висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта;
- 4) висина назидка поткровне етаже није ограничена, ограничава се само висина венца објекта.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:

- 1) кота приземља нових објекта на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- 2) кота приземља може бити виша од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине од нулте коте;
- 3) за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине;
- 4) за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијским условима и применом одговарајућих тачака овог члана.

Услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели

Локацијским условима на истој грађевинској парцели може се утврдити изградња и других објекта исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела.

На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, односно објекти који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду, летња кухиња, пољски клозет и сл.).

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање и гаражирање возила

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину.

Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50 м. Објекти у привредним и индустријским зонама морају обезбедити противпожарни пут око објекта, који не може бити ужи од 3,5 м, за једносмерну комуникацију, односно 6 м за двосмерно кретање возила.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених објекта свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, и то - једно паркинг или гаражно место на један стан.

Одводњавање и нивелација

Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5%.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит и друго

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом.

Општа правила за изградњу за појединачне зоне

1. Индекс изграђености или индекс заузетости

Највећи дозвољени индекс изграђености по зонама изградње је за:

2) сеоска зона - 0,8;

Највећи дозвољени индекс заузетости по зонама изградње је за:

2) сеоска зона - 30%;

4. Општа правила за изградњу за сеоске зоне

Највећа дозвољена спратност објеката свих врста у сеоској зони је највише до три надземне етаже.

Растојање регулационе линије од грађевинске линије у сеоској зони је 5,0 м.

У сеоској зони растојање из става 1. овог члана утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

Растојање слободностојећег објекта на делу бочног дворишта и линије суседне грађевинске парцеле је 2,50 м, а двојних и објеката у прекинутом низу 4,00 м.

Међусобна удаљеност нових спратних сеоских објеката је 6,00 м, а приземних слободностојећих 5,00 м.

Ако су испуњени услови из става 2. овог члана, економско двориште може бити уз јавни пут, а економски објекти на грађевинској линији. Растојање од грађевинске до регулационе линије утврђује се применом општих правила регулације прописаних овим правилником увећаним за најмање 3,00 м зеленог простора.

Грађевинске парцела у сеоском насељу може се преграђивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница), с тим да висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ОРГАНА, ОРГАНИЗАЦИЈА И ИНСТИТУЦИЈА И ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА:

1. Водовод и канализација: Све радове пројектовати и изводити према техничким условима ЈКП «2 Октобар», ЕЈ «Водовод» Вршац, бр.52/15 заводни број: 52/2018 од 09.10.2018. године.

2. Гасификација: Све радове пројектовати и изводити према техничким условима према техничким условима ЈП «Србијагас», РЈ «Дистрибуција» Панчево, бр.06-02-4-990/1 од 09.10.2018. године.

3. Електроенергетска мрежа и постројења: Све радове пројектовати и изводити према техничким условима ДОО «Електровојводина», «Електродистрибуција Панчево», бр.8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-289531/18 од 16.10.2018. године.

Локацијски услови су основ за израду пројекта за грађевинску дозволу, односно идејног пројекта за извођење радова по члану 145. Закона о планирању и изградњи.

Обавеза одговорног пројектанта је да пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са правилима грађења и свим осталим посебним условима садржаним у локацијским условима.

Уз захтев за издавање локацијских услова, приложена је следећа документација:

- Докази о уплатама (taksa gas p.pdf)
- Докази о уплатама (taksa EPS p.pdf)
- Докази о уплатама (Boričić RGZ p.pdf)
- Докази о уплатама (gradska pot.pdf)
- Доказ о уплати накнаде за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова (seor pot.pdf)
- Доказ о уплати административне таксе за израду локацијских услова (republička pot.pdf)
- Остала документа захтева за издавање локацијских услова (gradska pot.pdf)
- Пуномоћје (punomoć Boričić p.pdf)
- Пуномоћје (ODLUKA za Nikolu Stojisavljevic el.potp.pdf)
- Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози (КТР parcela broj 911-1 i 911-2.pdf)
- Идејно решење (dwg.zip)

- Идејно решење (1-projekat arhitekture p.pdf)
- Идејно решење (0-glavna sveska p.pdf)

Чланом 53а. став 5 Закона о планирању и изградњи, прописано је да локацијски услови за објекте који нису одређени у члану 133. и 134. истог закона, издаје надлежни орган јединице локалне самоуправе.

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Вршац, је прибавило по службеној дужности техничке услове од имаоца јавних овлашћења и РГЗ Службе за катастра непокретности Вршац, у складу са чланом 54. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 132/2014 и 145/2014) и чланом 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.113/2015 и 96/2017), о трошку инвеститора.

За изградњу планираног објекта неопходан је пројекат препарцелације и парцелације, члан 65. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС и 132/2014).

Обавезује се инвеститор да пре издавање употребне дозволе изврши спајање кат.парц.бр. 911/1 и 911/2 КО Уљма, према Закона о планирању и изградњи.

Општинска административна такса наплаћена је у износу од 4.000,00 динара у складу са Одлуком о општинским административним таксама ("Сл. лист општине Вршац", бр.13/2009).

Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Против ових локацијских услова може се изјавити приговор у року од 3 дана од дана пријема истог, надлежном Градском већу Града Вршца.

Обрадио: д-р Моница Леган

Доставити:

1. Подносиоцу захтева
2. ЕД Панчево,
3. ЈКП "" Октобар" Вршац
4. ЈП «Србијагас», РЈ «Дистрибуција» Панчево
5. РГЗ СКН Вршац
6. Грађевинској инспекцији Града Вршца
Вршац
5. Архиви

НАЧЕЛНИК
дипл.инж.грађ.Зорица Поповић