

Република Србија
АП Војводина
ОПШТИНА ВРШАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанистичко-грађевинске
и имовинско-правне послове
Број: 353-52/2015-IV-03
Дана: 12.06.2015. године
Вршац, Трг Победи бр. 1
Тел. бр. 800-544
ДС

Општинска управа Општине Вршац, Одељење за урбанистичко-грађевинске и имовинско-правне послове на основу члана 53.а – 57 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014) у вези са чланом 130 Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 132/2014), Генералног плана Вршца ("Службени лист општине Вршац", бр. 4/2007 и 6/2007), члана 16. Одлуке о организације Општинске управе ("Службени лист општине Вршац" бр. 2/2009), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Службени гласник РС", бр.22/2015) и члана 192 Закона о општем управном поступку ("Сл. лист СРЈ", бр. 33/97 и 31/2001) по захтеву Данијеле Агатоновић из Вршца, ул. Михајла Пупина бр.14 од 04.05.2015, издаје,

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу породичног стамбеног објекта, спратности П+1, категорија А, класификациони број 111011, на кат.парц.бр. 9632/4 КО Вршац, површине 739m², уписаној у лист непокретности бр. 14634 КО Вршац, у улици Ужичкој б.б. у Вршцу.

Место: Вршац,
Улица и број: Ужичка б.б.
Катастарска општина: Вршац,
Број катастарске парцеле:9632/4
Површина парцеле: 739 m²,
Начин коришћења земљишта: њива 1. класе,
Власник парцеле: Данијела Агатоновић из Вршца, ул. Михајла Пупина бр.14
Локација: Зона породичног становања бр.3, блок бр.41.

ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ ПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ИЗГРАДЊЕ

ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

На грађевинској парцели намењеној породичном становању могу се градити: главни објекат, други објекат и помоћни објекат.

Други објекат се може градити уколико величина и положај парцеле то омогућавају.

Намена главног објекта: породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат, пословно-стамбени објекат који не угрожава становање.

Врста главног објекта: слободностојећи, у непрекинутом низу, у прекинутом низу и полуатријумски.

Врста другог објекта: пословни објекат, стамбени објекат, летња кухиња, гаража и оставе веће од 20 m².

Врста помоћних објеката: остава мање од 20 m², ограде, бунари и септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу).

Просторије (оставе за огрев, гаража, летња кухиња) могу се планирати и у саставу основног објекта или другог објекта на парцели.

На грађевинској парцели у зонама породичне градње мањих густина у изузетним случајевима може се дозволити градња два стамбена објекта, под условима да су испуњени урбанистички критеријуми који су утврђени по зонама:

– □заузетост грађевинске парцеле стамбеним, пословним и помоћним објектима може бити до 40%,

– □растојање између два суседна стамбена објекта на истој грађевинској парцели износи мин. 4,0 m за приземне и 4,5 m за спратне објекте,

– □стамбене објекте поставити тако да у случају поделе парцеле на две нове парцеле свака од њих има обезбеђен директан или индиректан приступ на јавни пут,

– □породични стамбени објекат може да има максимално до четири стамбене јединице,

– □у зони намењеној породичном становању где постоје просторни и технички услови, а пре свега у зони резиденцијалног становања, могу се градити базени, вењаци, перголе итд., према осунчаним просторима, истакнутим природним садржајима, видиковцима (те површине уколико нису застакљене не улазе у састав дозвољене површине објекта).

У зони породичног становања у стамбеном делу парцеле пословне делатности које се могу дозволити су из области: трговине на мало, угоститељства, услужних и занатских делатности.

У оквиру пословног дела парцеле пословна делатност која се може дозволити поред напред наведених је и трговина на велико, с тим да се обављањем те делатности не сме нарушити зона становања.

У оквиру пословног дела парцеле даје се могућност изградње следећих објеката:

– производног односно пословног објекта (који задовољава услове заштите животне средине, тј. који својим деловањем - буком, гасовима, отпадним материјама – неће негативно утицати на примарну функцију - становање). Објекат се може градити као слободностојећи.

У случају да се пословање планира у основном (породичном) објекту део објекта који се намењују за пословне садржаје не може прећи половину бруто површине.

У зони породичне стамбене изградње није дозвољена изградња економских објеката: сточних стаја, испуста за стоку, ђубришних јама-ђубришта, пољских клозета, пушница, сушница, кошева, амбара, надстрешница за машине и возила, складишта хране и објеката намењених исхрани стоке.

ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС (СТЕПЕН) ИЗГРАЂЕНОСТИ И ИНДЕКС (СТЕПЕН) ИСКОРИШЋЕНОСТИ

Урбанистички показатељи	Градске стамбене и опште зоне већих густина	Опште стамбене зоне средњих густина	Зоне ретких насеља малих густина
Густина насељености	Преко 150 ст/ха	100-150 ст/ха	до 100 ст/ха
Индекс искоришћености	3,6	2,0	1,6
Степен изграђености	мах 60%	мах 50%	мах 40%
% Зеленила	мин 30%	мин 30%	мин 30%

Становање у општим стамбеним зонама средњих густина подразумева парцеле намењене изградњи објеката становања градског типа на мањим парцелама.

Становање у зонама ретких насеља малих густина подразумева парцеле намењене изградњи објеката становања на већим парцелама и становања са делатностима мале привреде и резиденцијалним становањем.

ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

Спратност главног објекта породичног становања:

1. од П (приземље) до максимално П+2+Пк или П+1+М (приземље + две етаже + поткровље или приземље + једна етажа + мансарда),

2. од П (приземље) до максимално П+1+Пк или П+М (приземље + једна етажа + поткровље или приземље + мансарда).

Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Висина главног породичног објекта је максимално 9,0 м од коте заштитног тротоара објекта до венца, односно од коте заштитног тротоара објекта до слемена максимално 12,0 м.

Параметри минималне и максималне спратности:

Ширина регулације	Спратност
до 15 м	макс. П+2
од 15 – 20 м	макс. П+3
преко 20 м	макс. П+4

ОБЕЗБЕЂИВАЊЕ ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

За сваку грађевинску парцелу у оквиру зоне породичног становања мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин 2,5 м. За грађевинску парцелу намењену породичном становању са делатностима мале привреде колско-пешачки прилаз је минималне ширине 4,0 м.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг место тј. простор за паркирање возила по правилу један стан једно паркинг место.

ЗАШТИТА СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 м односно регулациону линију више од 1,2 м и то на делу објекта вишем од 3,0 м. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,2 м онда се она поставља на грађевинску односно регулациону линију.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0 м по целој ширини објекта с висином изнад 3,0 м,
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0 м од спољне ивице тротоара на висину изнад 3,0 м,
- конзолне рекламе мање од 1,2 м на висини изнад 3,0 м.

Грађевински елементи као еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту мање од 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према бочном дворишту (најмање растојања од 0,5 m) - 0,5 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према бочном дворишту (најмањег растојања од 2,5 m) - 0,9 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,0 m) - 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Изградњом степеница до висине од 0,9 m не сме се ометати пролаз и друге функције дворишта.

Отварање отвора на просторијама за становање као и атељеима и пословним просторијама на бочним фасадама може се дозволити ако је међусобни размак између објеката (укупно са испадима) једнак или већи од 4,0 m. Ако је међусобни размак од 3,0 m до 4,0 m дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене уз услов да доња ката на коју се поставља отвор буде једнака или више од 1,8 m.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

АРХИТЕКТОНСКО, ОДНОСНО ЕСТЕТСКО ОБЛИКОВАЊЕ ПОЈЕДИНИХ ЕЛЕМЕНАТА ОБЈЕКТА

Фасаде објеката могу бити малтерисане, у боји по избору пројектанта, од фасадне опеке, природног или вештачког камена итд.

Обавезна је израда косог крова. Кровни покривач у зависности од нагиба кровне конструкције. Висина назитка стамбене поткровне етаже износи највише 2,2 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне висине, а одређује се према конкретном случају. Могућа је изградња мансардног крова са одговарајућим нагибима конструкције.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.

УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ТЕХНИЧКЕ, ХИГИЈЕНСКЕ, ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, БЕЗБЕДНОСНЕ И ДРУГЕ УСЛОВЕ

Изградња објеката, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или на други начин деградирање животне средине. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.

Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% озелењених површина.

Сви објекти морају бити изграђени (реконструисани) у складу са важећим Законима и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима имати у виду специфичност функционалне намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

Пословни објекти (односно пословни простори) намењени јавном коришћењу као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

УСЛОВИ ЗА ПОЈЕДИНАЧНУ ЗОНУ

6.1.1.2. Зона породичне стамбене изградње – Зона 3 (Блок бр. 39, 40, и делови блокова 41 и 138) и Зона 11 (Блок бр. 94, 95 и 104)

ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

На грађевинској парцели намењеној породичном становању могу се градити:

- намена главног објекта: стамбени, стамбено-пословни објекат, пословно-стамбени објекат који не угрожава становање;
- врста главног објекта: слободностојећи или двојни;
- намена другог објекта: пословни објекат, летња кухиња, гаража и оставе веће од 20 m²;
- врста другог објекта: слободностојећи или двојни;
- помоћни објекти: остава мање од 20 m², оградe, бунари;
- на једној грађевинској парцели у изузетним случајевима може се дозволити изградња два стамбена објекта: главног и другог објекта под следећим условима:
 - заузетост грађевинске парцеле стамбеним, пословним и помоћним објектима може бити до 40%,
 - растојање између два суседна објекта износи мин. 4,0 m за приземне и 4,5 m за спратне објекте,
 - стамбене објекте поставити тако да у случају поделе парцеле на две нове парцеле свака од њих има обезбеђен директан или индиректан приступ на јавни пут.

УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Услови за образовање нових грађевинских парцела намењених породичном становању су следећи:

- за слободностојећи минимална ширина парцеле је 12,0 m (изузетно 10,0 m), минимална површина парцеле је 300,0 m²,
- за двојни објекат минимална ширина парцеле је 10,0 m (2 x 5,0 m), минимална површина је 500,00 m² (2 x 250,00 m²), а само у изузетним случајевима 400 m² (2 x 200,00 m²).

Услови за образовање нових грађевинских парцела намењених породичном становању са делатностима мале привреде су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина парцеле је 15,0 m,
- за све врсте објеката минимална површина парцеле је 800,0 m².

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ

Постављање објеката (стамбених, пословних, помоћних) дуж границе са суседом врши се под следећим условима:

- Објекат који се гради уз заједничку међу, његова удаљеност од исте мора бити мин. 0,5 m,
- Грађевински објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију која је удаљена од регулационе линије минимално 3,00 m (у Зони 3 грађевинска линија је удаљена од регулационе линије 4,00 m)

Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежне позиције већине изграђених објеката. Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

- основни габарит главног слободностојећег објекта са испадима може да се дозволи на минимално 0,5 m од припадајуће границе парцеле;

- основни габарит главног слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 3,0 m од насупротне границе парцеле, односно 2,5 m (са испадом);
- Основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 4,0 m од границе парцеле;

За породично-стамбене објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза растојање од регулационе линија утврђује се тако да буду испоштовани сви урбанистички параметри у складу са овим Правилником.

ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС (СТЕПЕН) ИЗГРАЂЕНОСТИ И ИНДЕКС (СТЕПЕН) ИСКОРИШЋЕНОСТИ

Урбанистички показатељи	Опште стамбене зоне средњих густина
Густина насељености	100-150 ст/ха
Индекс искоришћености	1,6
Степен изграђености	мах 40%
% Зеленила	мин 30%

Породично становање средњих густина подразумева парцеле намењене изградњи објеката становања градског типа на мањим парцелама.

ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

Спратност главног објекта је од П (приземље) до максимално П+2+Пк (приземље + једна етажа + поткровље) или П+1+М (приземље + две етаже + поткровље или приземље + једна етажа + мансарда).

Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Висина главног објекта је максимално 9,0 m од коте заштитног тротоара објекта до венца, односно максимално слеме 12,0 m.

Спратност пословног објекта уз главни објекат је максимално П+1 (приземље + једна етажа) (дозвољена је изградња подрумске етаже ако постоје услови за то). Висина објекта је максимално 7,50 m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Помоћни објекти на парцели (остава, летња кухиња и гаража) максималне спратности П (приземље), а максималне висине до 3,0 m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТАТА

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката не може бити мања од 4,0 m (основни габарит са испадом).

Удаљеност између главног и другог објекта, удаљеност између главног и помоћног објекта уз главни објекат не може бити мања од 4,0 m.

Други објекат и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m ако пословни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТАТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

Други и помоћни објекат уз главни објекат и пословни објекат се граде у истој линији на делу бочног дворишта припадајуће границе парцеле као и главни објекат, уз услов да се објекат од границе парцеле гради на минимално 0,5 m одстојања од границе парцеле.

Ако се пословни/производни делови суседних парцела граниче, дозвољен је међусобни размак других и помоћних објеката уз пословне/производне објекте на минимално 2,0 m. Други и помоћни објекат се не мора градити у истој линији са главним објектом уз услов да се он гради на минимално 0,5 m од границе парцеле.

Други и помоћни објекат уз главни објекат на парцели где је двојни објекат се гради на 0,0 m од заједничке границе парцеле.

Изградњом објеката на парцели не сме се нарушити граница парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат.

Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне ограде с тим да укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од $h=1,4$ m. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 m а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 m. Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле може се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално $h=1,8$ m. Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног и пословног/производног дела парцеле) уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

Промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско извршена је на основу Одлуке Скупштине Општине Вршац о одређивању градског грађевинског земљишта ("Службени лист општине Вршац", бр. 2/81 од 03.03.1981.године).

УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ И ОСТАЛУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

Водовод и канализација: Све радове пројектовати и изводити према техничким условима ДП "Други Октобар", ЕЈ "Водовод" Вршац, бр.15/22 од 25.05.2015.

Електроенергетска мрежа и постројења: Све радове пројектовати и изводити према условима ДОО «Електровојводина», «Електродистрибуција Панчево», бр.5.40-4736/ од 15.05.2015. године.

ТТ мрежа и постројења: Све радове пројектовати и изводити према техничким условима ПТ "Телеком Србија" АД Панчево, бр.6995/180973/2-2015 СБ од 21.05.2015.

Гасификација: Све радове пројектовати и изводити према техничким условима ДП "Други Октобар", ЕЈ "Гасовод" Вршац, бр. 16/36-15-06 од 18.05.2015.

Ови локацијски услови издају се на основу Генералног плана Вршца ("Службени лист општине Вршац", бр. 4/2007 и 6/2007).

Локацијски услови су основ за израду пројекта за грађевинску дозволу.

Данијела Агатоновић из Вршца, ул. Михајла Пупина бр.14, поднела је захтев овом одељењу дана 04.05.2015. године под бр. 353-52/2015-IV-03, за локацијске услове за изградњу стамбеног објекта.

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

- копија плана од 30.04.2015;
- извод из катастра подземних вода од 30.04.2015;
- идејно решење планираног објекта од марта 2015. године.

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

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе прилаже се следећа документација:

- 1) локацијски услови;
- 2) пројекат за грађевинску дозволу;
- 3) извод из пројекта за грађевинску дозволу;
- 4) доказ о праву својине, односно праву закупа на грађевинском земљишту;
- 5) доказ о уплати административне таксе.

Општинска административна такса за ове услове наплаћена је у износу од 7500,00 динара у складу са Одлуком о општинским административним таксама ("Сл. лист општине Вршац", бр.13/2009).

Прибављени су технички услови за прикључење ДОО «Електровојводина», «Електродистрибуција Панчево», технички услови ДП "Други Октобар", ЕЈ "Водовод" Вршац, технички услови ДП "Други Октобар", ЕЈ "Гасовод" Вршац и технички услови ПТ "Телеком Србија" АД Панчево о трошку инвеститора и приложен је доказ о уплати трошкова издавања услова.

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.

На ове услове може се поднети приговор општинском већу општине Вршац у року од три дана од пријема истих.

Графички прилог:

1. Подела становања на урбане подцелине (зоне)

Обрадио: дипл.инж.арх. Дамир Средић

Доставити:

1. Подносиоцу захтева
2. Архиви.

НАЧЕЛНИК
дипл.прав. Наташа Гадић