

Republika Srbija
AP Vojvodina
OPŠTINA VRŠAC
OPŠTINSKA UPRAVA
Odeljenje za urbanističko-građevinske
i imovinsko-pravne poslove
Broj: 353-20/2015-IV-03
Dana: 06.04.2015. godine
Vršac, Trg Pobede br. 1
Tel. br. 800-546
ML

Opštinska uprava Opštine Vršac, Odeljenje za urbanističko-građevinske i imovinsko-pravne poslove na osnovu člana 8., 8đ.u vezi čl.53a.- 57. i samostalnog člana 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 i 132/2014), Prostornog plana Opštine Vršac ("Službeni list opštine Vršac", br. 11/2009), čl.12. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure("Službeni glasnik RS", br.22/2015), člana 16. Odluke o organizacije Opštinske uprave ("Službeni list opštine Vršac" br. 2/2009), na zahtev MZ Vatin, iz Vatina, a za potrebe Opštine Vršac (PIB:100912619) Trg pobede br.1, donosi

LOKACIJSKE USLOVE

za izgradnju kapele, spratnosti P+0, na kat.parc.br.2 KO Vatin, površine 42 a 80 m², upisanoj u LN.pr.br.364 KO Vatin, u Vatinu.

Planski dokument na osnovu koga se izdaje lokacijska dozvola: Prostorni plan Opštine Vršac ("Službeni list opštine Vršac", br. 11/2009).

PRAVILA ZA UREĐENJE PROSTORA NASELJA

Za naselja opštine Vršac koja nemaju urbanističke planove obavezna je izrada urbanističkih planova. Uređenje i izgradnja u ovim naseljima, do donošenja urbanističkih planova, vršiće se na osnovu uslova datih u Prostornom planu, na prostoru utvrđenih građevinskih rejonu.

URBANISTIČKA REGULACIJA I UREĐENJE PROSTORA

Za naselja za koja nije donet urbanistički plan poštovaće se postojeća regulaciona linija.

Regulaciona linija i osovina saobraćajnice javnog puta su osnovni elementi za utvrđivanje saobraćajne mreže.

Utvrđene analitičke koordinate (kote nivelete) karakterističnih tačaka (postojeće), predstavljajće osnov za utvrđivanje regulacione linije, kao i osnov za

postavljanje ulaza u objekte i uređenje ostalog prostora (zemljišta), van pojasa regulacije.

Ovim pravilima propisuju se: uslovi i način izgradnje i rekonstrukcije objekata na teritoriji opštine Vršac, do donošenja urbanističkih planova, a naročito pravila urbanističke regulacije, pravila urbanističke parcelacije i pravila građenja na osnovu kojih se može izdati akt o urbanističkim uslovima, odnosno izvod iz plana radi dobijanja odobrenja za izgradnju.

Aktom o urbanističkim uslovima utvrđuju se pravila urbanističke regulacije i pravila građenja u skladu sa ovim pravilima za objekte po zonama i to: za porodične stambene objekte, višeporodične stambene objekte, seoske stambene, poslovne, komercijalne, indistrijske, ekonomske objekte i druge objekte po vrsti i nameni.

Postojeći izgrađeni objekti koji su većih dimenzija od propisanih, kao i objekti čije parcele su manje od propisanih mogu se zadržati.

Primenjivaće se i sprovoditi opšta pravila urbanističke regulacije, a koja se odnose na odgovarajuću zonu.

Objekti koji se nalaze ispred regulacione linije, u pojasu javnog zemljišta (ulice), ne mogu se dograđivati, odnosno rekonstruisati i adaptirati.

Građevinska linija može da se poklapa ili da se nalazi na rastojanju od regulacione linije. Do donošenja urbanističkog plana za naselja ili delove naselja, rastojanja između regulacione i građevinske linije utvrđuje se na osnovu pozicije većine izgrađenih objekata ili u skladu sa karakteristikama mikrolokacije:

- na ravnijim terenima, zbijeni tip naselja- ušorene ulice,
- na terenima u nagibu, planinski tip naselja –razbacani objekti.

Za seoske stambene objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem, preko privatnog prolaza, građevinska linija utvrdiće se aktom o urbanističkim uslovima.

Opšta pravila urbanističke parcelacije

Najmanja širina građevinske parcele za novu gradnju iznosi 15 m, za sve vrste izgradnje. Međutim, poželjno bi bilo da širina parcele za poljoprivredna domaćinstva i domaćinstva sa poslovanjem iznosi najmanje 20,0 m.

Vrsta domaćinstva	seoskog	Minimalna površina parcela (m ²)	Stepen iskorišćenosti preparcelacije (%)
Nepoljoprivredna		400.00	40-50
Mešovita*		600.00	40-50
Poljoprivredna		1,000.00	40-50

- *Odnosi se na domaćinstva koja imaju uz stanovanje i objekte poslovanja.*

Kat.parc.br. 2 KO Vatin ispunjava uslove građevinske parcele.

PRAVILA ZA ORGANIZACIJU I UREĐENJE GRAĐEVINSKE PARCELE ZA STANOVANJE

Stambena izgradnja odvićaće se u postojećim zonama za stanovanje, kao izgradnja na neizgrađenim parcelama, parcelama dobijenim preparcelacijom i parcelacijom, kao i kod rekonstrukcije i zamene postojećih objekata.

Građevinska parcela za potrebe stanovanja u seoskim naseljima (mešovita, poljoprivredna sa poslovanjem), po pravilu se organizuje tako što se jasno odvaja stambeni od ekonomskog dela parcele.

Na jednoj građevinskoj parceli u stambenom delu parcele, može biti izgrađen stambeni objekat sa četiri stambene jedinice, kao i pomoćni objekti koji su u funkciji stambene jedinice (garaža, šupa, letnja kuhinja, i dr.).

U ekonomskom delu parcele gradiće se objekti za poljoprivrednu proizvodnju, za poslovanje, kao i pomoćni objekti koji su u njihovoj funkciji. Ekonomski deo parcele mešovitih i poljoprivrednih domaćinstava se mogu koristiti i kao bašte, voćnjaci, vinogradi i dr.

Objekti na parceli mogu biti postavljeni kao slobodnostojeći.

Organizaciju parcele i tip objekata prilagoditi postojećem tipu objekata u izgrađenim delovima naselja.

Minimalno međusobno rastojanje stambenog i ekonomskih (stočne staje, ispusti za stoku, đubrišta i dr.) objekata iznosi 15 m, odnosno udaljenje đubrišta i poljskih kložeta iznosi 20-25 m.

Ako se ekonomski deo jedne parcele neposredno graniči sa stambenim delom druge parcele, kod rastojanja između novih objekata, primenjuju se prethodni uslovi. Ako se ekonomski delovi susednih parcela neposredno graniče, rastojanje između novih pomoćnih i ekonomskih objekata ne može biti manje od 1,0 m.

Ograđivanje parcela. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju tako da se ograda, stubovi ograde i kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradi moraju se otvarati prema unutrašnjosti građevinske parcele. Građevinske parcele na kojima se nalaze objekti koji predstavljaju neposrednu opasnost po život ljudi, kao i građevinske parcele specijalne namene, ograđuju se na način koji odredi nadležni organ.

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

Parkiranje vozila. Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe, vlasnici porodičnih stambenih objekata obezbeđuju prostor na sopstvenoj građevinskoj parceli. Ukoliko se u okviru stambenog objekta ili parcele nalazi poslovni prostor u kome se obavlja delatnost vezana za stalne kontakte sa korisnicima, potrebno je u širini fronta te parcele (prema posebnim uslovima) ili u unutrašnjosti parcele, obezbediti odgovarajući manipulativni ili parking prostor. Kolski pristup parceli i objektu obezbeđuje se pristupnim putem, ćuprijom (mostićem) ili na drugi način, zavisno od karakteristika ulice.

USLOVI ZA IZGRADNJU STAMBENIH, POSLOVNIH, EKONOMSKIH I POMOĆNIH OBJEKATA

Spratnost objekata. Moguća spratnost stambenih objekata u naseljima, bez obzira na vrstu izgradnje, iznosi od P (prizemlje) do P+1+Pk (prizemlje do prizemlje + sprat + potkrovlje).

Porodični stambeni objekti mogu imati podrumске ili suterenske prostorije, ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

Proizvodni objekti (hale, staje, mali pogoni) su prizemni, kao i pomoćni objekti.

Prizemlje stambenog objekta može se koristiti za stambene ili poslovne prostorije, sprat za stambene prostorije, potkrovlje za stambene ili pomoćne prostorije, a suteran za pomoćne i izuzetno poslovne prostorije.

U poslovnim prostorijama stambenog objekta ne mogu biti radionice koje svojom delatnošću ugrožavaju stanovanje, odnosno životnu sredinu.

Kota prizemlja objekta određuje se u odnosu na kotu trotoara, odnosno prema nultoj koti objekta.

Ispadi na objektu. Građevinski elementi na visini iznad 3 m za prizemlje ne mogu prelaziti građevinsku, odnosno regulacionu liniju više od 1,20 m (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada).

Otvorene spoljne stepenice mogu se postaviti na objekat (prednji deo), ako je građevinska linija postavljena minimum na 3,0 m od regulacione linije i ako visina stepeničnog kraka ne prelazi 0,9 m. Za veće visine stepenišnog kraka, stepenice se postavljaju u gabaritu objekta.

Pomoćni objekti. Uslovima se može utvrditi izgradnja pomoćnog objekta slobodno na parceli, ili kao aneks uz stambeni objekat. Pomoćni objekat može se koristiti za ostavu, garažu, letnju kuhinju i sl. U pomoćnom objektu mogu se obavljati i delatnosti (usluge, zanati i sl.) koje svojom aktivnošću ne ugrožavaju stanovanje, odnosno životnu sredinu.

3.7. UREĐENJE KOMUNALNIH POVRŠINA

Izgradnja komunalnih objekata i uređenje komunalnih površina će se vršiti na definisanim prostorima određene namene, a u skladu sa potrebama i uslovima i normama koji definišu određenu oblast (grobља, vodozahvat, UPOV, parkovi, zaštitno zelenilo i dr). Na istim površinama će se vršiti izgradnja i pratećih sadržaja neophodnih za nesmetano funkcionisanje sadržaja.

Izgradnja infrastrukture će se vršiti u skladu sa predloženim trasama datim u grafičkim priložima, uz datu mogućnost odstupanja što zavisi od uslova i pravila građenje određenih infrastrukturnih koridora, mesnih prilika i dr.

Grobља

Zadržavaju se postojeće lokacije grobља. Dozvoljeni su radovi na uređenju grobља, uz mogućnost izgradnje pratećih komunalnih i drugih sadržaja i objekata u funkciji namene prostora, a u skladu sa pravilnicima koji definišu ovakve prostore i datim uslovima.

Grobља, prema Zakonu o kulturnim dobrima, uživaju prethodnu zaštitu, te se bez posebne evidencije ona tretiraju kao zaštićene celine.

Zelene površine grobља (postojećih) dopuniti zelenilom koje treba da je uređeno u parkovskom stilu, a obodom kompleksa formirati zaštitno zelenilo (širine od 10- 15m). Kod izrazito arhitektonske koncepcije grobља odnos površina za sahranjivanje prema ostalim sadržajima je 60:40%, dok je kod pejzažne 40:60%.

Funkcionalna podela treba da se sastoji od sledećih odnosa:

- 60% namenjeno grobnim mestima
- 20% zaštitni zeleni pojas i parkovski oblikovan prostor
- 16% površine za saobraćajnice
- 3% trg za ispraćaj
- 1% ostali sadržaji

USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU:

Postojeće - lokacija objekta saobraćajno ima sve uslove za pristup na javnu saobraćajnicu kao i sve uslove za priključenje na komunalnu infrastrukturu.

Vodovod: Sve radove projektovati i izvoditi prema tehničkim uslovima DP „Drugog oktobra“ JP „Vodovod“ iz Vršca, br.17/15 od 24.03.2015.godine.

Do izgradnje kanalizacione mreže planirani objekat priključiti na septičku jamu koja se postavlja na min.3.00m od granice parcele.

Elektro instalacije: Sve radove projektovati i izvoditi prema prethodnim uslovima Elektrodistribucije "Pančevo", br. 5.40.-2729/3 od 20.03.2015.godine.

POSEBNI USLOVI

Pre izdavanja građevinske dozvole regulisati promenu namene prema rešenju Odeljenja za lokalni ekonomski razvoj za privredu i društvene delatnosti

Investitor je obavezan da preduzeću, odnosno radnji koja realizuje tehničku dokumentaciju, uslovi primopredaju objekta, u kojoj se analitičko – geodetski definiše gabarit objekta.

Na osnovu čl.7 st.1 tačka 12. Pravilnika o sadržini informacije o lokaciji i o sadržini lokacijske dozvole ("Službeni glasnik RS", br. 3/2010), pravosnažna lokacijska dozvola jeste osnov za izradu glavnog projekta i glavnog projekta ako se radi o objektu iz čl.133 Zakona, odnosno glavnog projektu.

Čl.13 stav1 tačka 13. Pravilnika, propisuje obavezuje odgovornog projektanta da glavni projekat mora da bude usklađen u skladu sa pravilima građenja i svim ostalim posebnim uslovima sadržanim u lokacijskoj dozvoli.

Glavni projekat treba da sadrži arhitektonsko građevinski deo, projekte unutrašnjih instalacija (VK i E).

Rešenje o lokacijskoj dozvoli prestaje da važi ako investitor u roku od dve godine od dana pravosnažnosti rešenja o lokacijskoj dozvoli ne podnese zahtev za izdavanje građevinske dozvole.

O B R A Z L O Ž E N J E

MZ Vatin, iz Vatina, ul. Vojvođanska br.32, za potrebe Opštine Vršac podnela je zahtev ovom odeljenju dana 20.02.2015. godine pod br. 353-20/2014-IV-03, za lokacijsku dozvolu iz dispozitiva ovog rešenja.

Uz zahtev za izdavanje izdavanje lokacijske dozvole, priložena je sledeća dokumentacija.

- Izvod iz PL br.364 KO Vatin od 05.02.2015.godine.
- kopija plana od 13.03.2015.godine
- KTP od 05.06.2014.godine.
- idejno rešenje br.trh.dn.I-01/2015 od januara 2015 godine urađen os strane Studia „Pro-Ing“ Vršac..

Članom 54. stav 4 Zakona o planiranju i izgradnji, propisano je da lokacijsku dozvolu za objekte koji nisu određeni u članu 133. istog zakona, izdaje nadležni organ jedinice lokalne samouprave.

Iz priložene dokumentacije utvrđeno je da se na predmetnoj parceli može pristupiti predloženim radovima.

Na osnovu napred izloženog doneto je rešenje kao u dispozitivu.

Uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole prilaže se sledeća dokumentacija:

- 1) lokacijska dozvola koja nije starija od dve godine, odnosno lokacijski uslovi, ne stariji od godinu dana;
- 2) projekat za građevinsku dozvolu u tri primerka sa izveštajem o izvršenoj tehničkoj kontroli;
- 3) izvod iz projekta za izdavanje građevinske dozvole potpisan i overen pečatom lične licence od strane glavnog projektanta.
- 4) dokaz o pravu svojine, odnosno pravu zakupa na građevinskom zemljištu (List nepokretnosti);
- 5) za izgradnju ili izvođenju radova na građevinskom zemljištu ili objektu koji je u vlasništvu više lica, dostaviti overenu saglasnost suvlasnika na građevinskom zemljištu ili objektu, a ako se izvode radovi na nadziđivanju, pripajanju ili pretvaranju zajedničkih prostorija u stan ili poslovni prostor, prilaže se ugovor zaključen u skladu sa posebnim zakonom.;
- 6) dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za uređenje građevinskog zemljišta (JP „Varoš“ Vršac).

Oslobođeno plaćanja taksi prema čl. 18. stav 1. Zakona o Republičkim administrativnim taksama ("Sl. glasnik RS" br, 43/03, 51/03 61/05, 101/05, 5/09 i 54/09) i prema čl. 15 Odluke o Opštinskim administrativnim taksama ("Sl. list Opštine Vršac" br. 13/09).

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 opštinskom veću Opštine Vršac.

Obradio: dia Monika Legan

Dostaviti:

1. Podnosiocu zahteva
2. Arhivi.

N A Č E L N I K
dipl.prav.Nataša Tadić