

Republika Srbija
AP Vojvodina
GRAD VRŠAC
GRADSKA UPRAVA
Odeljenje za urbanističko-građevinske
i imovinsko-pravne poslove
Br: ROP-VRS-21175-LOC-1/2017
Zavodni br.: 353-153/2017-IV-03
Dana: 20.07.2017.godine
Vršac, Trg Pobjede br. 1
Tel. br. 800-546
ML

Gradska uprava Grada Vršac, Odeljenje za urbanističko-građevinske i imovinsko-pravne poslove 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 i 96/2016), čl.1., čl. 2. i čl. 9. Uredbe o lokacijskim uslovima ("Službeni glasnik RS", br.35/2015 i 114/2015), Pravilnika o klasifikaciji objekata ("Službeni glasnik RS", br.22/2015), Prostornog plana Opštine Vršac ("Službeni list opštine Vršac", br.16/2015 i br.1/2016), čl. 5. i čl. 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), po zahtevu Aurela Preda iz Ritiševa, ul.Mihaja Eminesku br.34 putem punomoćnika Roberta Milata iz Vršca, ul.Anđe Rankovića br.12/3, podnet dana 17.07.2017.godine, izdaje

LOKACIJSKE USLOVE

za izgradnju ekonomskog objekta – podno skladište za čuvanje žitarica, spratnosti P+0, kategorije „A“, klasifikacioni broj 127121, na kat.parc.br.3025, površine 1985 m², upisanog u LN. br.257 KO Ritiševo, potes „Selo“, u Ritiševu.

Planski osnov: Prostorni plan Opštine Vršac ("Službeni list opštine Vršac", br.16/2015 i br.1/2016).

Namena objekta: ekonomski objekat

Kategorija „A“

Klasifikacioni broj: 127121-zgrade za uzgoj, proizvodnju i smeštaj poljoprivrednih proizvoda

Bruto razvijena građevinska površina: 597,69 m²

Pristup objektu: direktan pristup sa javne saobraćajnice, ulice.

PRAVILA UREĐENJA

1. 4. Građevinsko zemljište

1.4.1. Građevinsko područje naselja

Na području Opštine Vršac je u toku izrada Plana generalne regulacije za grad Vršac. Ovim planom je propisana izrada šematskih prikaza uređenja naselja, i to za 17 naselja: Vatin, Vojvodince, Vršačke Ritove, Zagajicu, Jablanku, Kuštilj, Mali Žam, Malo Središte, Markovac, Mesić, Orešac, Partu, Potporanj, Ritiševo, Sočicu, Stražu i Šušaru. Ostala naselja, za koja se ne radi šematski prikaz uređenja, predviđena je izrada odgovarajućeg urbanističkog plana

1.4.1.1. Opis granice građevinskog područja naselja uređenih ovim planom (šeme naselja)

Granice građevinskog područja naselja su definisane u grafičkim prilogima šema naselja, kao I u tekstualnom delu istih, i uglavnom su preuzete iz Prostornog plana opštine Vršac iz 1979. godine, i proširene u pojedinim delovima u skladu sa potrebama i zahtevima.

1.8.6. Uslovi i mere zaštite od ratnih razaranja

Prema Zakonu o vanrednim situacijama radi zaštite ljudi, materijalnih i kulturnih dobara planiraju se:

1. PORODIČNA SKLONIŠTA – podrumске i druge pogodne prostorije sa armirano betonskim konstruktivnim elementima.
2. KUĆNA SKLONIŠTA OSNOVNE ZAŠTITE - u sklopu stambenih zgrada čija je ukupno razvijena bruto površina veća od 5000 m²
3. KUĆNA SKLONIŠTA DOPUNSKЕ ZAŠTITE - u sklopu zgrada čija je ukupno razvijena bruto površina manja od 5000 m²
4. JAVNA SKLONIŠTA – u gradovima i većim naseljenim mestima gde se okuplja veći broj građana - Blokovska skloništa.

1. 7. Stepен komunalne opremljenosti građevinskog zemljišta po celinama I zonama koji je potreban za izdavanje lokacijske i građevinske dozvole

Stepен komunalne opremljenosti građevinskog zemljišta po celinama i zonama koji je potreban za izdavanje lokacijske i građevinske dozvole u okvirima područja za koja je propisana dalja planska razrada određiće se u sklopu tako donetih urbanističkih planova.

Stepен komunalne opremljenosti građevinskog zemljišta po drugim celinama i zonama u obuhvatu ovog PPO koji je potreban za izdavanje lokacijske i građevinske dozvole jeste obezbeđeno priključenje na javnu saobraćajnu površinu.

Opšta pravila gradnje za mešovito stanovanje

Kao kompatibilne namene i sadržaji pretežno planiranoj nameni stanovanje u građevinskom području naselja planirane su sve sem industrije.

Regulaciona i građevinska linija definisani su grafičkom delu Šematskih prikaza. Objekti na parceli mogu biti postavljeni kao slobodnostojeći, dvojni i u prekinutom i neprekinutom nizu. Organizaciju parcele i tip objekata prilagoditi postojećem tipu objekata u izgrađenim delovima naselja.

Za izgrađene stambene objekte čije je rastojanje do granice parcele manje od utvrđenih vrednosti ne mogu se na susednim stranama planirati otvori stambenih prostorija.

Minimalno međusobno rastojanje stambenog i ekonomskih (stočne staje, ispusti za stoku, đubrišta i dr .) objekata iznosi 15,0m, odnosno udaljenje đubrišta i poljskih klozeta iznosi 20,0-25,0 m.

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

Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe, vlasnici porodičnih stambenih objekata obezbeđuju prostor na sopstvenoj građevinskoj parceli. Kolski pristup parceli i objektu obezbeđuje se pristupnim putem, ćuprijom (mostićem) ili na drugi način, zavisno od karakteristika ulice.

Građevinske parcele mogu se ograđivati zidanom ili transparentnom ogradom do visine od 2,0m (računajući od kote trotoara). Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na međnu ili regulacionu liniju, tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje . Zidana neprozirna ograda

između parcela, podiže se do visine od 2,0m, tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde. Susedne građevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom, koja se sadi u osovini građevinske parcele. Vrata i kapija na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije.

CELINA ODNOSNO ZONA: **naselje Ritiševo.**

OPIS GRANICE GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Planirano je proširenje građevinskog područja tako da se obuhvate izgrađene zone i uz saobraćajnicu na istoku. Granica planiranog građevinskog područja je ujedno i granica ovog

Šemaskog prikaza uređenja, a prikazana je i definisana u grafičkom delu uz ovaj Šematski prikaz - list 1. i list 2.

2. Planirano uređenje naselja

Selo je svrstano u potencijalnu i planiranu turističku zonu u grupi B.

Planirano je proširenje građevinskog područja na područje ranijim planskim dokumentom definisanim za širenje naselja, očuvanje postojeće regulacije.

Planom je predviđeno potpuno komunalno opremanje.

4. Posebna pravila građenja u građevinskom području naselja

MEŠOVITO STANOVANJE

Za naselje su predviđena fleksibilna pravila gradnje - dozvoljena visina do P+1+Pk i dozvoljena zauzetost građevinske parcele do **50%**.

Građevinsku liniju planiranog objekta postaviti na min. 21,00 m od regulacione linije, u zonu ekenomskog dela parcele.

Nema drugih posebnih pravila za izgradnju objekata na površinama pretežne namene mešovito stanovanje.

PRIVREDA

Dozvoljena visina poslovnih, privrednih i proizvodnih objekata je 12,0m odnosno četiri nadzemne etaže ili do P+2+Pk a dozvoljena zauzetost građevinske parcele do 70%.

Nema drugih posebnih pravila za izgradnju privrednih objekata.

USLOVI PRIKLJUČENJA OBJEKATA NA KOMUNALNU I OSTALU INFRASTRUKTURU:

Elektroenergetska mreža i postrojenja: - gromobranska mreža prema propisima, standardima i pravilima struke.

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 Investitora je da pre izdavanja upotrebne dozvole izvrši spajanje parcela u skladu sa članom 65. 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:

- Dokaz o uplati naknade za vođenje centralne evidencije za izdavanje lokacijskih uslova (CEOP taksa potpisano.pdf)

- Dokaz o uplati administrativne takse za izradu lokacijskih uslova (Republicka administrativna taksa potpisano.pdf)
- Ostala dokumenta zahteva za izdavanje lokacijskih uslova (Gradska administrativna taksa potpisano.pdf)
- Punomoćje (Punomocje potpisano.pdf)
- Geodetski snimak postojećeg stanja na katastarskoj podlozi (3025 K.o.Ritisevo KTP DWF.dwf)
- Geodetski snimak postojećeg stanja na katastarskoj podlozi (3025 K.o.Ritisevo KTP potpisano.pdf)
- Idejno rešenje (Aurel Preda IDR DWF.dwf)
- Idejno rešenje (Aurel Preda IDR, Idejno rešenje sa glavnom sveskom br.tehn.dn.29/17/IDR od jula 2017, urađeno od strane „Projekt biro“ iz Vršca, potpisano.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 kopiju plana i izvod iz katastra podzemnih instalacija, odnosno uverenje od 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 i izvoda iz katastra podzemnih instalacija, odnosno uverenja od RGZ Službe za katastra nepokretnosti Vršac u iznosu od 310,00 dinara i 1364,00 dinara.

Opštinska administrativna taksa naplaćena je u iznosu od 19.000,00 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

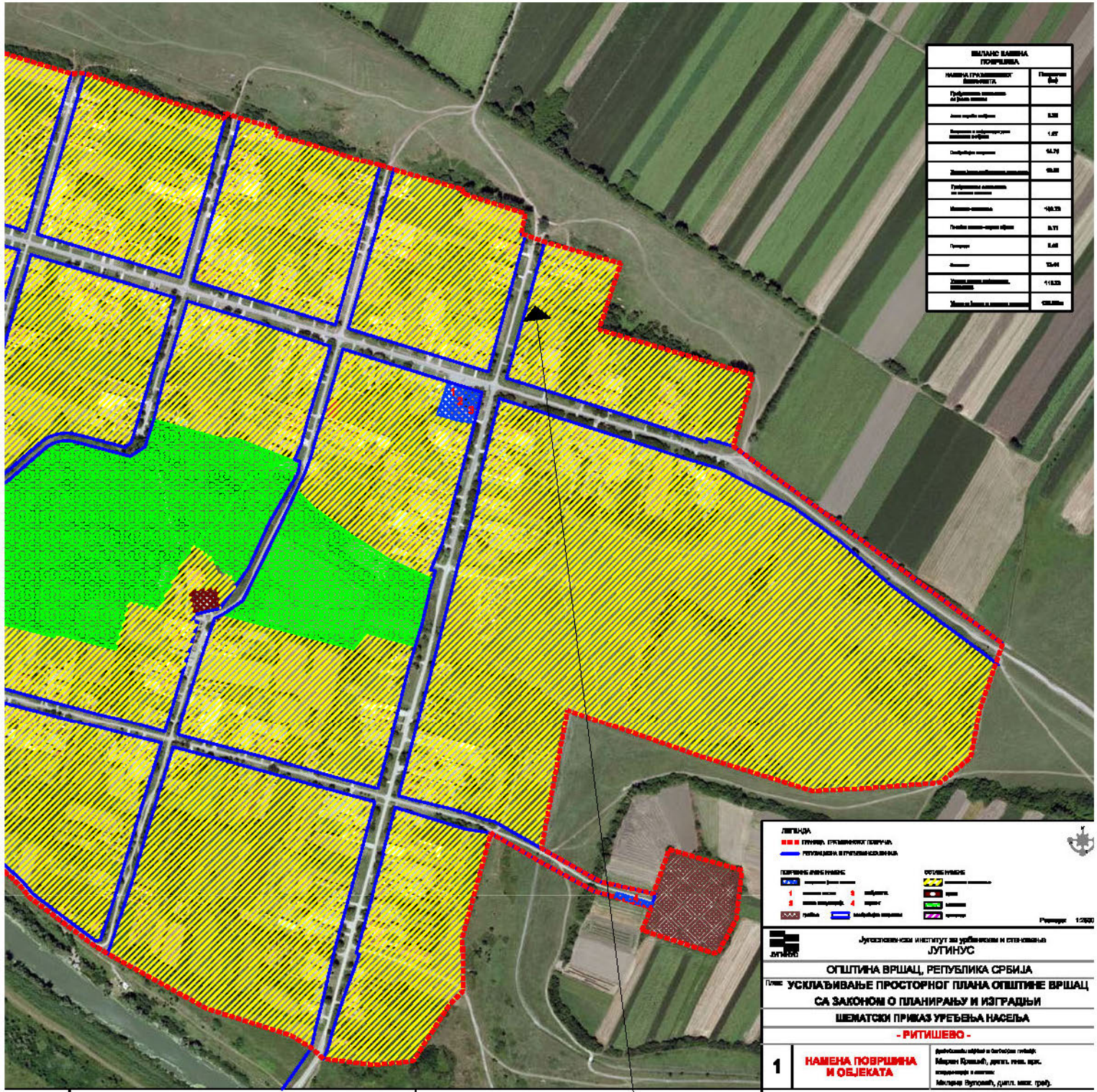
Grafički prilozi:

- naselje Ritiševo-List 1

Dostaviti:

1. Podnosiocu zahteva
4. Arhivi

NAČELNIK
dipl.inž.građ.Zorica Popović



ИШТАНС БАБИНА ПОВРШНА	
НАМЕНА ГРУПНИМ ОБЈЕКТИМА	Површина [m ²]
Груписане објекти на цркви	
Друге објекте	8,28
Паркови и зеленило	1,47
Други објекти	64,79
Укупно	74,54
Груписане објекти на цркви	
Мостови	164,33
Друге објекте	8,71
Паркови	8,68
Други	33,61
Укупно	215,33
Укупно ИШТАНС И НАМЕНА	289,87

ЛЕГЕНДА

--- граница општинског територије
--- регуларна и регуларно-самоцелна

ПЛАНИРАЊЕ ДРУГИХ ОБЈЕКТА

■ црква
■ црква
■ парк
■ други

ОДРЕЂИВАЊЕ

▨ наменска површина
▨ парк
▨ зеленило
▨ други

▨ граница
▨ регуларна површина

Шкала: 1:200

Југословенски институт за урбанизам и архитектоника
ЈУТИНУС
 ОПШТИНА ВРШАЦ, РЕПУБЛИКА СРБИЈА
 План: **УСКЛАЂИВАЊЕ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ ВРШАЦ
 СА ЗАКОНОМ О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ
 ШЕМАТСКИ ПРИКАЗ УРЕЂЕЊА НАСЕЉА**
- РИТИШЕРО -

**1 НАМЕНА ПОВРШНА
 И ОБЈЕКТА**

грађевинарски објекти и објекти грађевинарства
 црква (цркви), парк, зеленило, други објекти
 црква (цркви), парк, зеленило, други објекти