

Republika Srbija
AP Vojvodina
GRAD VRŠAC
GRADSKA UPRAVA
Odeljenje za urbanističko-građevinske
i imovinsko-pravne poslove
Br: ROP-VRS-12932-LOC-1/2017
Zavodni br.: 353-107/2017-IV-03
Dana: 15.05.2015.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), Generalnog plana Vršca ("Službeni list opštine Vršac", br. 4/2007 i 6/2007), Generalnog urbanističkog plana Vršca ("Službeni list opštine Vršac", br. 16/2015), 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), na zahtev Trandafila Stojanović iz Vršca, ul.Igmanska br.44, putem punomoćnika Tatjane Paunov iz Vršca, ul.Ande Ranković br.12, podnet dana 11.05.2017.godine, izdaje

LOKACIJSKE USLOVE

za rekonstrukciju i dogradnju stambenog objekta br.1, spratnosti P+0 u P+1, kategorije objekta „B“ klasifikacioni broj 111011, na kat.parc.br.6237, površine 423 m², upisanoj u LN.pr.br.4961 KO Vršac, u ul. Igmanska br.44, u Vršcu.

Planski osnov: Generalni plan Vršca ("Službeni list opštine Vršac" br. 4/2007 i 6/2007) i Generalni urbanistički plan Vršca ("Službeni list opštine Vršac", br.16/2015).

Namena objekta: stambeni

Kategorija „B“

Klasifikacioni broj: 111011.

Bruto površina pod objektom: 72,19 m².

Ukupno bruto površina pod objektom: 149,75 m².

Pristup objektu: direktan pristup sa javne saobraćajnice, Igmanska ulice.

BLOK 16 ZONA 6 – Namenjen porodičnom stanovanju. Dalje uređenje vršiće se na osnovu uslova iz ovog plana.

6.1.1.4. Zona stambene izgradnje – Zona 5 (blok br.134, 135, 136, 137 i 137a), **Zona 6** (blok br.15, **16**, 17, i 18) i Zona 7 (blok br.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 i 10)

Na građevinskoj parceli namenjenoj porodičnom stanovanju mogu se graditi: glavni, drugi i pomoćni objekti.

–Namena glavnog objekta: porodično stambeni objekat, stambeno-poslovni objekat, poslovno-stambeni objekat koji ne ugrožava stanovanje;

–Vrsta glavnog objekta porodičnog stanovanja: slobodnostojeći, dvojni;

- Namena drugog objekta na istoj građevinskoj parceli: poslovni objekat, stambeni objekat, letnja kuhinja, garaža i ostave veće od 20 m²
- Namena pomoćnog objekta: ostava manje od 20 m², ograde, bunari i septička jama (prelazno rešenje do priključenja na naseljsku kanalizacionu mrežu);

U zoni porodičnog stanovanja u stambenom delu parcele poslovne delatnosti koje se mogu dozvoliti su iz oblasti: trgovine na malo, ugostiteljstva, uslužnih i zanatskih delatnosti.

U okviru poslovnog dela parcele poslovna delatnost koja se može dozvoliti pored napred navedenih je i trgovina na veliko, s tim da se obavljanjem te delatnosti ne sme narušiti zona stanovanja.

U okviru poslovnog dela parcele daje se mogućnost izgradnje sledećih objekata:

- proizvodnog odnosno poslovnog objekta (koji zadovoljava uslove zaštite životne sredine, tj. koji svojim delovanjem - bukom, gasovima, otpadnim materijama - neće negativno uticati na primarnu funkciju - stanovanje). Objekat se može graditi kao slobodnostojeći.

U slučaju da se poslovanje planira u osnovnom (porodičnom) objektu deo objekta koji se namenjuju za poslovne sadržaje ne može preći polovinu bruto površine.

U zoni porodične stambene izgradnje nije dozvoljena izgradnja ekonomskih objekata: stočnih staja, ispusta za stoku, đubrišnih jama-đubrišta, poljskih kloteta, pušnica, sušnica, koševa, ambara, nadstrešnica za mašine i vozila, skladišta hrane i objekata namenjenih ishrani stoke.

Uslovi za obrazovanje građevinske parcele

Uslovi za obrazovanje novih građevinske parcele namenjene porodičnom stanovanju su sledeći:

- za slobodnostojeći objekat minimalna širina parcele je 12,0 m (izuzetno 10,0 m), minimalna površina parcele je 300,0 m²,
- za dvojni objekat minimalna širina parcele je 10,0 m (2 x 5,0 m), minimalna površina je 500,00 m² (2 x 250,00 m²), a samo u izuzetnim slučajevima 400 m² (2 x 200,00 m²),

Položaj objekta na parceli

Objekti se grade na građevinskoj liniji ili unutar površine ograničene građevinskim linijama.

Građevinska linija novog objekta u zoni postojećeg stanovanja se određuje na osnovu pozicije većine izgrađenih objekata. Građevinska linija novog objekta u zoni planiranog stanovanja se određuje na osnovu Plana detaljne regulacije.

Građevinska linija može biti uvučena u odnosu na regulacionu liniju minimalno 3,00 m.

Glavni objekat se na parceli gradi uz granicu parcele pretežne pozicije većine izgrađenih objekata. Izgradnja objekta na parceli može se dozvoliti pod sledećim uslovima:

- osnovni gabarit glavnog slobodnostojećeg objekta sa ispadima može da se dozvoli na minimalno 0,5 m od pripadajuće granice parcele;
- osnovni gabarit glavnog slobodnostojećeg objekta (bez ispada) može da se dozvoli na minimalno 3,0 m od nasuprotne granice parcele, odnosno na 2,5 m (sa ispadom);
- Osnovni gabarit dvojnog objekta (bez ispada) može da se dozvoli na minimalno 4,0 m od granice parcele;

–Osnovni gabarit glavnog objekta u prekinutom nizu od pripadajuće granice parcele je 0,0 m, a od nasuprotne granice parcele je 3,0 m (rastojanje osnovnog gabarita bez ispada), odnosno na 2,5 m (sa ispadom).

Dozvoljeni indeks (stepen) izgrađenosti i indeks (stepen) iskorišćenosti

Indeks iskorišćenosti 2,0

Stepen izgrađenosti max 50%

% Zelenila min 30%

Dozvoljena spratnost i visina objekta

Parametri minimalne i maksimalne spratnosti:

Širina regulacije	Spratnost
do 15 m	maks. P+2
od 15 – 20 m	maks. P+3
preko 20 m	maks. P+4

Spratnost poslovnog objekta uz glavni stambeni objekat je maksimalno P+1 (prizemlje+jedna etaža) (dozvoljena je izgradnja podrumске etaže ako postoje uslovi za to). Visina objekta je maksimalno 7,50 m od kote zaštitnog trotoara objekta do venca.

Pomoćni objekti na parceli (ostava, letnja kuhinja i garaža) maksimalne spratnosti P (prizemlje) a maksimalne visine do 3,0 m od kote zaštitnog trotoara objekta do venca.

Visina drugih i pomoćnih objekata na parceli ne može da prelazi visinu glavnog objekta.

Spratnost glavnog objekta je od P (prizemlje) do maksimalno P+2+Pk ili P+1+M (prizemlje+dve etaže+potkrovlje ili prizemlje + jedna etaža + mansarda).

Dozvoljena je izgradnja podrumске, odnosno suterenske etaže ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode. Visina glavnog objekta je maksimalno 9,0 m od kote zaštitnog trotoara objekta do venca, odnosno maksimalno 12,0 m od kote zaštitnog trotoara objekta do slemena.

Spratnost poslovnog objekta uz glavni objekat je maksimalno P+Pk (prizemlje + potkrovlje) (dozvoljena je izgradnja podrumске etaže ako postoje uslovi za to). Visina objekta je maksimalno 7,50 m od kote zaštitnog trotoara objekta do venca.

Pomoćni objekti na parceli (ostava, letnja kuhinja i garaža) maksimalne spratnosti P (prizemlje) a maksimalne visine do 5,0 m od kote zaštitnog trotoara objekta do venca.

Na strmom, terenu sa nagibom prema ulici (naviše), kad je rastojanje od nulte kote do kote nivelete javnog ili pristupnog puta manje ili jednako 2,00 m - visina je rastojanje od nulte kote do kote slemena, odnosno venca. Kada je rastojanje od nulte kote do kote nivelete javnog ili pristupnog puta veće od 2,00 m - visina je rastojanje od kote nivelete javnog puta do kote slemena (venca) umanjeno za razliku visine preko 2,00 m.

Na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kad je nulta kota objekta niža od kote javnog ili pristupnog puta visina objekta je rastojanje od kote nivelete puta do kote slemena (venca).

Međusobna udaljenost objekata

Udaljenost između glavnog i drugog ili pomoćnog objekta, uz glavni objekat može biti min. 4,0 m, ukoliko postoje otvori na nasuprotnim stranama, odnosno 2,5 m, ukoliko ne postoje otvori na nasuprotnim stranama.

Udaljenost između glavnog i drugog objekta, udaljenost između glavnog i pomoćnog objekta uz glavni objekat može biti min. 4,0 m.

Drugi objekat i pomoćni objekat mogu da se grade na međusobnom razmaku od 0,0 m, ako su zadovoljeni sanitarni, protivpožarni i drugi tehnički uslovi.

Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

Drugi i pomoćni objekat uz glavni objekat i poslovni objekat se grade u istoj liniji na delu bočnog dvorišta pripadajuće granice parcele kao i glavni objekat, uz uslov da se objekat od granice parcele gradi na minimalno 0,5 m odstojanja od granice parcele.

Drugi i pomoćni objekat uz glavni objekat na parceli gde je dvojni objekat se gradi na 0,0 m od zajedničke granice parcele.

Izgradnjom objekata na parceli ne sme se narušiti granica parcele, a odvodnja atmosferskih padavina sa krovnih površina mora se rešiti u okviru parcele na kojoj se gradi objekat.

Ograde na regulacionoj liniji mogu biti transparentne ili kombinacija zidane i transparentne ograde s tim da ukupna visina ograde od kote trotoara ne sme preći visinu od $h=2,0$ m.

Transparentna ograda se postavlja na podzid visine maksimalno 0,2 m a kod kombinacije zidani deo ograde može ići do visine od 0,9 m.

Kapije na regulacionoj liniji se ne mogu otvarati van regulacione linije. Ograda, stubovi ograde i kapije moraju biti na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

Bočne strane i zadnja strana građevinske parcele može se ograđivati živom zelenom ogradom, transparentnom ogradom ili zidanom ogradom do visine maksimalno $h=2,0$ m.

Dozvoljeno je pregrađivanje funkcionalnih celina u okviru građevinske parcele (razgraničenje stambenog i poslovnog/proizvodnog dela parcele) uz uslov da visina te ograde ne može biti veća od visine spoljne ograde.

Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Za svaku građevinsku parcelu u okviru zone porodičnog stanovanja mora se obezbediti kolsko-pešački prilaz širine min 2,5 m. Za građevinsku parcelu namenjenu porodičnom stanovanju sa delatnostima male privrede kolsko-pešački prilaz je minimalne širine 4,0 m.

Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe u okviru građevinske parcele mora se obezbediti parking mesto tj. prostor za parkiranje vozila po pravilu jedan stan jedno parking mesto.

Uslovi za obnovu i rekonstrukciju objekata

Obnova i rekonstrukcija postojećih objekata može se dozvoliti pod sledećim uslovima:

- zamena postojećeg objekta novim objektom može se dozvoliti u okviru uslova datih ovim Pravilima,
- rekonstrukcija postojećih objekata može se dozvoliti ako se izvođenjem radova na objektu neće narušiti uslovi dati ovim Pravilima,
- ako građevinska parcela svojom izgrađenošću ne zadovoljava uslove iz ovih Pravila rekonstrukcijom se ne može dozvoliti dogradnja postojećeg objekta,
- adaptacija postojećih objekata se može dozvoliti u okviru namena datih ovim Planom,
- na ugaonim parcelama površine 100 – 300 m² na kojima su prekoračeni postojeći urbanistički parametri moguće je pri obnovi i rekonstrukciji dostići postojeću izgrađenost.

Arhitektonsko, odnosno estetsko oblikovanje pojedinih elemenata objekta

Fasade objekata mogu biti malterisane, u boji po izboru projektanta, od fasadne opeke, prirodnog ili veštačkog kamena itd.

Obavezna je izrada kosog krova. Krovni pokrivač u zavisnosti od nagiba krovne konstrukcije.

Visina nadzotka stambene potkrovne etaže iznosi najviše 2,2 m računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne visine, a određuje se prema konkretnom slučaju.

Moguća je izgradnja mansardnog krova sa odgovarajućim nagibima konstrukcije.

Arhitektonskim oblicima, upotrebljenim materijalima i bojama mora se težiti ka uspostavljanju jedinstvene estetski vizuelne celine u okviru građevinske parcele.

Uslovi zaštite životne sredine, tehničke, higijenske, zaštite od požara, bezbednosne i druge uslove

Izgradnja objekata, odnosno izvođenje radova može se vršiti pod uslovom da se ne izazovu trajna oštećenja, zagađivanje ili na drugi način degradiranje životne sredine. Zaštita životne sredine obuhvata mere kojima će se zaštititi voda, vazduh i zemljište od degradacije.

Odvođenje fekalnih voda rešiti zatvorenim kanizacionim sistemom koji će se priključiti na naseljsku kanizacionu mrežu. Kao prelazno rešenje, do izgradnje naseljske kanizacione mreže, dozvoljena je izgradnja betonskih vodonepropusnih septičkih jama, koje na parceli treba locirati minimalno 3,0 m od svih objekata i granica parcele.

Na svakoj građevinskoj parceli mora se obezbediti minimalno 30% ozelenjenih površina.

Svi objekti moraju biti izgrađeni (rekonstruisani) u skladu sa važećim Zakonima i Pravilnicima koji regulišu konkretnu oblast. Pri projektovanju i izvođenju radova na objektima imati u vidu specifičnost funkcionalne namene objekta (prostora) sa stanovišta korišćenja, održavanja, odnosno obezbeđivanja sanitarno-higijenskih uslova.

Izborom materijala voditi računa o njihovoj otpornosti sa aspekta tehničke i protivpožarne zaštite.

Poslovni objekti (odnosno poslovni prostori) namenjeni javnom korišćenju kao i prilazi do istih moraju biti urađeni u skladu sa Pravilnikom o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica.

USLOVI PRIKLJUČENJA OBJEKATA NA KOMUNALNU I OSTALU INFRASTRUKTURU:

Vodovod i kanalizacija: postojeći priključak.

Elektroenergetska mreža i postrojenja: postojeći priključak.

TT mreža i postrojenja: postojeći priključak.

Gasifikacija: postojeći priključak.

Lokacijski uslovi su osnov za izradu projekta za građevinsku dozvolu, odnosno idejnog projekta za izvođenje radova po članu 145. zakona o planiranju i izgradnji.

Projekat za građevinsku dozvolu treba da sadrži arhitektonsko građevinski deo, projekte unutrašnjih instalacija i elaborat o energetske 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 (Trandafil Stojanović-CEOP.pdf)
- Idejno rešenje (1-Arhitektura.dwfx)
- Ostala dokumenta zahteva za izdavanje lokacijskih uslova (Trandafil Stojanović-PRIJAVA RADOVA-STARA.pdf)
- Ostala dokumenta zahteva za izdavanje lokacijskih uslova (Trandafil Stojanović-GRADSKA TAKSA.pdf)
- Idejno rešenje (Glavna sveska IDR-Trandafil Stojanović. Br.tehn.dok.:52.1/2017 od maja 2017. urađena od strane „Mont Metal SN“ doo iz Vršca, pdf)
- Punomoćje (Punomoćje - Trandafil Stojanović.pdf)
- Idejno rešenje (1-Arhitektura IDR, Br.tehn.dok.:52.1/2017 od maja 2017. urađena od strane „Mont Metal SN“ doo iz Vršca-Trandafil Stojanović.pdf)
- Dokazi o uplatama (Ukpna taksa za uslugu-Trandafil Stojanović.pdf)
- Dokazi o uplatama (Republička taksa-Trandafil Stojanović.pdf)

Članom 53.a stav 5 Zakona o planiranju i izgradnji, propisano je da lokacijske uslove za objekte koji nisu određeni u članu 133. i 134. istog zakona, izdaje nadležni organ jedinice lokalne samouprave.

NAPOMENA: Uvidom u kopiju plana br.953-1-163/2017.godine od 12.05.2017.godini izdata od strane RGZ Službe za katastar nepokretnosti Vršac, za planirane radove na rekonstrukciji i dogradnji pomoćnog objekta P+0 u stambeni P+Pk, a koji su prikazani u projektno-tehničkoj dokumentaciji, br.tehn.dok.:52.1/2017 od maja 2017. urađena od strane „Mont Metal SN“ doo iz Vršca, lokacijski uslovi se ne mogu izdati, jer navedeni pomoćni objekat nije ucrtan u kopiji plana, te nije ni upisan u LN br.4961 KO Vršac.

Opštinska administrativna taksa za ove uslove naplaćena je u iznosu od 4.000,00 dinara u skladu sa Odlukom o opštinskim administrativnim taksama ("Sl. list opštine Vršac", br.13/2009).

Pribavljena kopija plana RGZ Službe za katastar nepokretnosti Vršac o trošku investitora i priloženi su dokazi o uplati troškova izdavanja uslova.

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.

Na ove uslove može se podneti prigovor Gradskom veću Grada Vršca u roku od tri dana od prijema istih.

Grafički prilog:

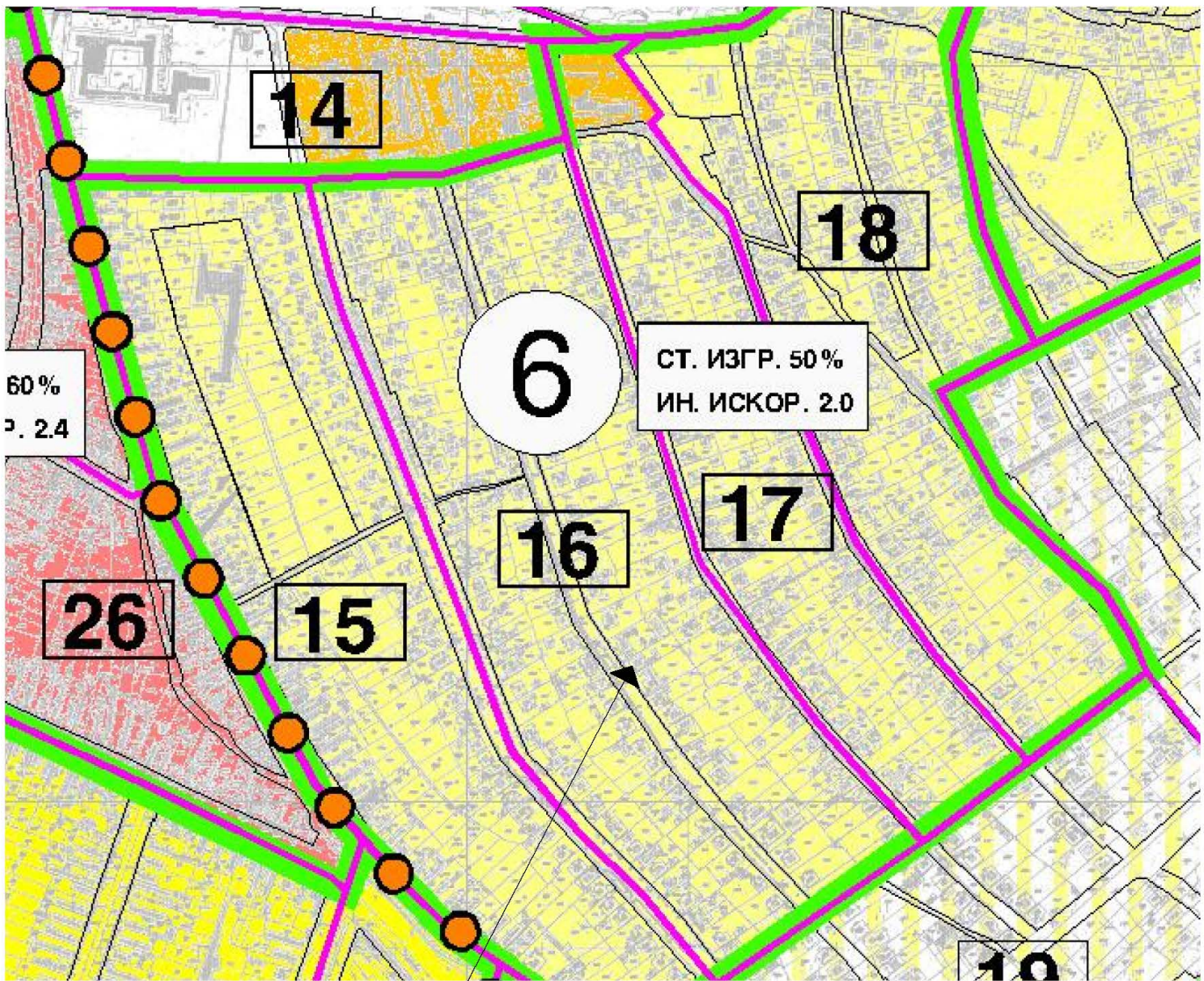
1. Podela na karakteristične celine (GUP Vršac)


Obradio: dipl.inž.arh. Monika Legan

Dostaviti:

1. Podnosiocu zahteva
2. Arhivi.




N A Č E L N I K
dipl.inž.građ. Zorica Popović






 ЗОНА ЦЕНТРА (управа, пословање, становање)

ПОДЕЛА СТАНОВАЊА НА УРБАНЕ ПОДЦЕЛИНЕ (ЗОНЕ)

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ



-  УРБАНЕ ПОДЦЕЛИНЕ / ЗОНЕ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАНОВАЊА НАСТАЛЕ ДО 1940. ГОДИНЕ
-  УРБАНЕ ПОДЦЕЛИНЕ / ЗОНЕ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАНОВАЊА НАСТАЛЕ ПОСЛЕ 1940. ГОДИНЕ
-  ЗОНЕ ПЛАНИРАНОГ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

МЕШОВИТО СТАНОВАЊЕ

-  УРБАНЕ ПОДЦЕЛИНЕ / ЗОНЕ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАНОВАЊА НАСТАЛЕ ДО 1940. ГОДИНЕ
-  УРБАНЕ ПОДЦЕЛИНЕ / ЗОНЕ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАНОВАЊА НАСТАЛЕ ПОСЛЕ 1940. ГОДИНЕ
-  ЗОНЕ ПЛАНИРАНОГ МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА

ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

-  ЗОНЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

-  ГРАНИЦА БЛОКОВА
-  ГРАНИЦА ИЗМЕ ЂУ ЗОНА
-  ГРАНИЦА УРБАНИХ ЦЕЛИНА ВРШЦА НАСТАЛИХ ДО 1940. ГОДИНЕ

 БРОЈ ЗОНЕ

 ПЛАНИРАНИ СТЕПЕН ИЗГРАЂЕНОСТИ И ИНДЕКС ИСКОРИШЋЕНОСТИ НА НИВОУ ЗОНЕ