

Република Србија
АП Војводина
ГРАД ВРШАЦ
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за просторно планирање,
урбанизам и грађевинарство
Бр: ROP-VRS-6315-LOC-1/2018
Заводни бр.: 353-42/2018-IV-03
Дана: 28.03.2018.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), Генералног плана Вршца ("Службени лист општине Вршац", бр. 4/2007 и 6/2007) и Генералног урбанистичког плана Вршца ("Службени лист општине Вршац", бр. 16/2015), 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 14.03.2018.године, путем пуномоћника Драгана Добросављевића из Вршца, ул.Сремска бр.69а, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу породичног стамбеног објекта, спратности П+0, категорије објекта „А“ класификациони број 111011, на кат.парц.бр.18811/8, површине 400 м², уписаној у ЛН.пр.бр.15380 КО Вршац, Маргитско насеље бб, у Вршцу.

Плански основ: Генерални план Вршца ("Службени лист општине Вршац" бр. 4/2007 и 6/2007) и Генерални урбанистички план Вршца ("Службени лист општине Вршац", бр.16/2015).

Намена објекта: стамбени

Категорија „А“

Класификациони број: 111011.

Бруто површина под објектом: 99,89 м².

Пристап објекту: директан пристап са јавне саобраћајнице, са некатегорисаног пута (улице).

БЛОК 108 ЗОНА 12 – Намењен породичном становању са делатностима мале привреде и комуналној површини - мерно регулациона гасна станица. Даље уређење вршиће се на основу услова из овог плана.

6.1.1.6. Зона породичне стамбене изградње – Зона 9 (Део блока бр. 72 и блокови бр. 75 и 76), Зона 10 (Блок бр. 127 и 128) и **Зона 12 (Блок бр.108)**

Врста и намена објекта

На грађевинској парцели намењеној породичном становању са делатностима мале привреде – занатска домаћинства могу се градити: главни објекат, други објекат и помоћни објекат.

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

- Врста објекта породичног становања може бити слободностојећи, у непрекинутом низу, у прекинутом низу и полуатријумски;
- Намена другог објекта на истој грађевинској парцели: пословни објекат, занатске радионице, складишта, стамбени објекат, летња кухиња, гаража и оставе веће од 20 m²;
- Намена помоћног објекта: остава мање од 20 m², оградe, бунари и септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу);
- на грађевинској парцели у изузетним случајевима може се дозволити градња два стамбена објекта, под условима да су испуњени сви урбанистички критеријуми:
 - 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 грађевинске парцеле намењене породичном становању без делатности мале привреде су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина парцеле је 12,0 m, минимална површина парцеле је 300,0 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

Објекти се граде на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинским линијама.

Грађевинска линија новог објекта у зони постојећег становања се одређује на основу позиције већине изграђених објеката. Грађевинска линија новог објекта у зони планираног становања се одређује на основу Плана детаљне регулације.

Грађевинска линија може бити увучена у односу на регулациону линију минимално 3,00 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 на 2,5 m (са испадом);
- Основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 4,0 m од границе парцеле;
- Основни габарит главног објекта у низу од припадајуће границе парцеле је 0,0 m, а од насупротне границе парцеле је 3,0 m (растојање основног габарита без испада), односно на 2,5 m (са испадом).

Дозвољени индекс (степен) изграђености и индекс (степен) искоришћености

Урбанистички показатељи Зоне ретких насеља малих густина

Густина насељености до 100 ст/ха

Индекс искоришћености **1,2**

Степен изграђености мах **40%**

% Зеленила мин **30%**

Дозвољена спратност и висина објекта

Спратност главног објекта (породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат и пословно-стамбени објекат) је од П (приземље) до максимално П+1+Пк (приземље + једна етажа + поткровље).

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

Спратност пословног/производног 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 II (приземље) а максималне висине до 3,0 m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Међусобна удаљеност објеката

Удаљеност између главног и другог или помоћног објекта, уз главни објекат може бити мин. 4,0 m, уколико постоје отвори на насупротним странама, односно 2,5 m, уколико не постоје отвори на насупротним странама.

Удаљеност између главног и другог објекта, удаљеност између главног и помоћног објекта уз главни објекат треба да буде мин. 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.

Услови за изградњу других објеката 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.

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 $h=2,0$ 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 отворити 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 $h=2,0$ 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.

УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ И ОСТАЛУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

Водовод и канализација: Све радове пројектовати и изводити према техничким условима ЈКП "Други Октобар", "ЕЈ Водовод" Вршац, заводни број: 19/15, заводни бр.:19/2018 од 28.03.2018.године.

Гасовод: Све радове пројектовати и изводити према сагласности ЈКП "Други Октобар", "ЕЈ Гасовод" Вршац, заводни број: 8/2018, бр.06-2-15/2018-2 од 22.03.2018.године

Електроенергетска мрежа и постројења: Све радове пројектовати и изводити према условима за пројектовање и прикључење ДОО «Електровојводина», «Електродистрибуција Панчево», бр.8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-78299-18 од 26.08.2018.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.

Пројекат за грађевинску дозволу треба да садржи архитектонско грађевински део, пројекте унутрашњих инсталација и елаборат о енергетској ефикасност зграде.

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 издавање локацијских услова, приложена је следећа документација:

- Докази о уплатама (RGZ 1980 DJURIC.pdf)
- Докази о уплатама (DJKP VODA.pdf)
- Докази о уплатама (DJKP GAS DJURIC.pdf)

- Доказ о уплати накнаде за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова (СЕОР - 1000 DJURIC.pdf)
- Доказ о уплати административне таксе за израду локацијских услова (RAT - 310 DJURIC GOJKO.pdf)
- Остала документа захтева за издавање локацијских услова (GAT 4000 DJURIC.pdf)
- Пуномоћје (PUNOMOC.pdf)
- Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози (KTP.pdf)
- Идејно решење (Djuric IDR.dwf)
- Идејно решење (Djuric IDR.pdf)

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.

Одељење за урбанистичко-грађевинске и имовинско-правне послове Градске управе Вршац, је прибавило по службеној дужности копију плана и извод из катастра подземних инсталација, односно уверење од РГЗ Службе за катастра непокретности Вршац и техничке услове имаоца јавних овлашћења 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 96/2016), о трошку инвеститора.

Градска административна такса за ове услове 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.

На ове услове може се поднети приговор Градском већу Града Вршца у року од три дана од пријема истих.

Обрадио: дипл.инж.арх. Моника Леган

НАЧЕЛНИК
дипл.инж.грађ. Зорица Поповић

Доставити:

1. Подносиоцу захтева
2. РГЗ СКН Вршац
3. ЈКП "Други октобар" Вршац
4. ЕД Панчево
5. Грађевинској инспекцији града Вршца
6. Архиви