

Република Србија
АП Војводина
ГРАД ВРШАЦ
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за просторно планирање,
урбанизам и грађевинарство
Број:ROP-VRS-32766-LOC-1/2018
Заводни број: 353-197/2018-IV-03
Dana: 29.11.2018.godine
Vršac, Trg Pobede br. 1
Tel. br. 800-546
МЛ

Градска управа Града Вршца, Одељење за урбанистичко-грађевинске и имовинско-правне послове на основу члана 8., 8ђ.у вези чл.53а.- 57. 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, 145/2014 и 83/2018), члан 7. и члан 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.113/2015 и 96/2016), чл.1., 2., 3. и члан 7. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр.35/2015 и 114/2015), 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) и Плана детаљне регулације дела насеља »Брег« Вршац ("Службени лист општине Вршац", бр. 2/2005), члана 5. и члана 8. Одлуке о утврђивању органа града Вршца ("Службени лист града Вршца" бр.1/2016) и чл. 1. Одлуке о изменама статута општине Вршац ("Службени лист града Вршца" бр.4/2016), по захтеву [REDACTED] поднет дана 31.10.2018.године, путем пуномоћника Небојше Радић из Вршца, ул.Саве Мунђана бр.9, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За изградњу породичног стамбеног објекта, спратности По+П+0, категорије „А“, класификациони број 111011, на кат.парц.бр.6671/15 КО Вршац, површине 387,00 м², уписане у ЛН.бр.13711 КО Вршац, у Вршцу, улици Саве Ковачевића бб.

Плански документ на основу кога се издаје локацијска дозвола: План детаљне регулације дела насеља »Брег« Вршац ("Службени лист општине Вршац", бр. 2/2005).

Намена објекта: стамбена

Категорија „А“

Класификациони број: 111011,

Укупно бруто површина површина објекта: 233,67 м².

Укупно бруто површина под објектом: 138,92 м².

Пристап објекту: директан пристап са јавне саобраћајнице, Саве Ковачевића улице.

ЦЕЛИНА, ОДНОСНО ЗОНА: Блок бр.20, зона бр.14 - Намењени су породичном становању. За уређење блокова обавезна је детаљна урбанистичка разрада. Уређење ће се вршити на основу услова из Плана детаљне регулације насеља Брег.

6.1.1.7. Зона породичне стамбене изградње – Зона 13 (Блок бр. 139) и **Зона 14** (Блок бр. 19 и 20)

Зона 13 и зона 14 су зоне планиране породичне градње и одређене су за обавезну детаљну разраду. Планом детаљне регулације треба прописати правила грађења на основу:

- Концепта плана који ће се утврдити Програмом за израду урбанистичког плана,
- Преовлађујућом наменом утврђеном овим Планом,
- Општих правила градње прописаних овим Планом.

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

| Урбанистички показатељи | Опште стамбене зоне средњих густина | Зоне ретких насеља малих густина |
|-------------------------|--|----------------------------------|
| Густина насељености | 100-150 ст/ха | до 100 ст/ха |
| Индекс искоришћености | 3,0 | 1,6 |
| Степен изграђености | мах 50% | мах 40% |
| % Зеленила | - мин 10% за компактне блокове - мин 20% за отворене и полуотворене блокове | мин 30% |

2.1.1. Зона породичног становања - (План детаљне регулације дела насеља »Брег« Вршац ("Службени лист општине Вршац", бр. 2/2005)

Преовлађујућа површина у граници обухвата плана је површина намењена становању (остало грађевинско земљиште) и износи 25 ха 95 а, односно 67 %.

Површину намењену становању делимо на:

- зону постојећег становања (у обухвату Плана од ул. Борачке према северу; граф. прилог бр. 2) - зона "А", чија је површина 7 ха 63 а (затечени објекти, постојећа регулација улица и мрежа инфраструктуре),
- зону постојећег становања (у обухвату Плана од ул. Борачке према југу; граф.прилог бр. 2)
- зона "Б", чија је површина 23 ха 93 а (затечени објекти на делу простора, постојећа регулација улица уских профила старих виноградарских улица и мрежа инфраструктурних система делимично изведена).

ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ НА ОСТАЛОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ

У циљу обезбеђивања реализације планских циљева потребно је одредити урбанистичке критеријуме и услове за изградњу и реконструкцију свих планираних садржаја Плана.

- Конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 7° МЦС скале.
- За све евентуалне радове на обухваћеним објектима и локалитетима који подлежу мерама заштите на основу Закона о културним добрима ("Сл. гласник РС", бр. 71/94) обавеза је власника - носиоца права коришћења да прибави дозволу надлежног
- Завода за заштиту споменика културе.
- При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 37/88).
- Спроводити мере и услове заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о заштити животне средине.

- При пројектовању и грађењу стамбених и других објеката придржавати се Закона о планирању и изградњи и Правилника о минималним техничким условима за изградњу станова.
- За остале објекте придржавати се одредби техничких прописа и услова који конкретну област регулишу.
- На грађевинској парцели дозвољена је изградња стамбеног објекта (стамбено-пословног, пословно-стамбеног) и другог објекта.
- За потребе парцелације и препарцелације као и за потребе спровођења урбанистичког плана када је планом предвиђено (за садржаје чија се организација и изградња не може прецизно предвидети) израђује се Урбанистички пројекат.
- Објекти породичног становања могу бити: слободностојећи, двојни или објекти у низу.
- Породични стамбени објекти су објекти за становање са највише 4 стамбене јединице и просечном величином стана од 80 м².
- На постојећим парцелама породичног становања које величином не испуњавају услове из Плана могу се градити нови објекти исте величине и положаја као постојећи објекат.

ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА, ОБРАЗОВАЊЕ ПАРЦЕЛА

Врста и намена објекта

У оквиру зоне становања, у зависности од величине парцеле може се дозволити изградња следећих објеката:

1. Главни објекат:

Намена: породични стамбени објекат, породични стамбено-пословни објекат, пословно-стамбени објекат, пословни објекат.

Врста: главни објекат може да се гради као слободностојећи, двојни или као објекат у прекинутом низу.

2. Други објекат:

Намена: пословни; пословно-стамбени; економски објекат уз стамбени објекат породичног типа: гаража, летња кухиња; економски објекат уз пословни објекат: гаража.

Врста: објекат се гради као слободностојећи или двојни.

3. Помоћни објекат: остава, водонепропусна бетонска септичка јама, бунар, ограда И сл.

У зони становања пословне делатности које се могу дозволити су из области: трговине на мало, угоститељства и услужних делатности, с тим да су обезбеђени услови заштите животне средине.

Производне делатности малог обима у зони становања се могу дозволити уз обезбеђивање услова заштите животне средине.

б) Услови за образовање грађевинске парцеле

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене породичном становању у зони `А` су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина парцеле је 12,0 м, минимална површина парцеле је 300,0 м²;

На грађевинској парцели чија је површина мања од најмање површине и чија је ширина мања од најмање ширине може се урбанистичким актом и условима утврдити изградња породичног објекта спратности да П+1 са два стална индекса и степена изграђености до 1,0 и индекса или степена искоришћености до 60 %.

Положај објеката на парцели

Објекти се граде на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинским линијама. На стрмом терену: грађевинска линија може се поклапати са регулационом линијом осим ако се у приземној етажи планира и гаража. У том случају

грађевинска линија је на 6,0 м од регулационе линије. На стрмом терену са падом према улици, гаража може бити у сутерену, а грађевинска линија може бити на мањој удаљености од 6 м. Грађевинска линија новог објекта се одређује на основу позиције већине изграђених објеката или у складу са регулационом ширином и карактеристичном конфигурацијом терена.

Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле према суседу.(претежно северне (односно западне) оријентације).

Изградња породичних објеката на парцели може се дозволити под следећим условима:

- Основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 1,0 м од границе парцеле према суседу, односно, основни габарит са испадима не може прећи границу парцеле.
- основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 3,0 м од границе парцеле према суседу, уз коју је смештен суседни објекат.
- Основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 4,0м од границе парцела према суседима.
- Основни габарит објекта у низу од границе суседних парцела на којима су суседни објекти у низу је 0,0 м, а од границе парцеле последњег објекта у низу према суседној парцели је 1,0 м (растојање основног габарита без испада).

Дозвољени степен искоришћености и индекс изграђености грађевинске парцеле

На грађевинској парцели породичног типа степен искоришћености је максимално 50 %, а индекс изграђености је максимално 1,6.

Дозвољена спратност и висина објеката

Спратност стамбеног објекта породичног типа (породични стамбени објекат, стамбено- пословни објекат и пословно-стамбени објекат) је од П до максимално Су+П+Пк или Су+П+1. Дозвољена је изградња сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Укупна висина објекта не може прећи 12,0 м.

Спратност стамбено-пословног, пословно-стамбеног или пословног објекта је максимално П+Пк (дозвољена је изградња сутеренске етаже ако постоје услови за то).

Висина објекта је максимално 12,0 м.

Економски објекат (гаража, летња кухиња, остава, магацин) је максималне спратности П а максималне висине до 5,0 м.

Помоћни објекат - остава је максималне спратности П а максималне висине 4,0 м.

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

Међусобна удаљеност објеката

Удаљеност грађевинских линија стамбених објеката породичног типа од других објеката не може бити мања од 4,0 м (основни габарит са испадом).

Пословни и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 м, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Отвор на објекту који је смештен уз суседну међу или је од међе удаљен макс.2,0 м, може бити: прозор мин. висине парапета 1,80 м; светларник од непровидног стакла или стаклене призме висине парапета 0,00 м.

Отвор на објекту који је од суседне међе удаљен више од 2,0 м може бити прозор.

Удаљеност економских објеката у којима се складишти запаљиви материјал од других објеката не може бити мања од 6,0 м.

Међусобни размак између економских објеката (на истој парцели) може бити 0,0 м (ако су задовољени услови противпожарне заштите) односно минимално половина вишег објекта.

Изградњу водонепропусне јаме вршити на удаљености минимално 3,0 м од свих објеката и међе према суседима.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Помоћни и економски објекат се граде у истој линији као и главни објекат.

Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1,0 м.

Економски објекат на парцели где је двојни објекат се гради на 0,0 м од заједничке границе парцеле.

Отпадне воде третирати прикључењем на градску канализацију, а до изградње канализационе мреже објекте прикључивати на водонепропусне септичке јаме. Изградњу вршити према следећим условима:

- да су приступачне за возило аутоцистерну које ће вршити пражњење
- да су коморе изграђене од водонепропусног бетона
- да су удаљене од свих објеката и међа мин. 3,0 м.
- да се налазе (за парцеле на стрмом терену) на делу парцеле који је на нижој висинској коти.

Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне ограде.

Транспарентна ограда се поставља на подзид код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 м.

Капије на регулационој линији се не могу отворати ван регулационе линије.

Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9 м од коте тротоара због прегледности раскрснице.

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 $x=1,4$ м.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног и економског дела парцела, стамбеног и пословног/ производног дела парцеле) уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине 3,0 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 објеката

Изградња објеката у низу може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

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 онда се она поставља у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

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

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.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5 %.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта
Фасаде објеката могу бити малтерисане, у боји по избору Пројектанта, или обложене материјалима попут фасадне опеке.

Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 20-35°. Кровни покривач у зависности од нагиба кровне конструкције.

Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне висине, а одређује се према конкретном случају.

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. Као прелазно решење, до изградње канализационе мреже дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама које на парцели треба лоцирати минимално 3,0 м од објекта и границе парцеле.

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

У врту могу да постоје следеће функционалне зоне: предврт, простор намењен мирном одмору или игри деце, повртњак, воћњак и економски део.

Композицију врта треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно - архитектонски елементи и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејсажом и општим условима средине (мора се узети у обзир и отпорност дрвећа и шибала према диму и штетним гасовима). Основу сваког врта треба да чини добро урађен и негован травњак.

Сви објекти морају бити изграђени (реконструисани) у складу са важећим Закономима и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима употребљеним материјалима 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.

3.2.4. Правила за озелењавање на осталом грађевинском земљишту

Озелењавање на осталом грађевинском земљишту ће се спровести у оквиру становања и комплекса хотела и комуналних површина (резервоари за воду и ТС).

-У оквиру породичног становања потребно је мин 30% површине предвидети за зеленило. Предвидети формирање следећих функционалних зона: предврт, простор намењен мирном одмору или игри деце у повртњак или воћњак.

УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ И ОСТАЛУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

Водовод и канализација: Прикључке објеката на мрежу треба извести у шахтовима са свим потребним арматурама.

Пројекте фекалне канализације и прикључке објеката радити у сарадњи са надлежним комуналним предузећем. Није дозвољено упуштање фекалне у кишну канализацију. Све радове пројектовати и изводити према техничким условима ЈКП

„Други октобар“ Вршац бр.57/15, заводни бр:57/2018 од 29.11.2018.године, прибављени у поступку електронске процедуре.

НАПОМЕНА: Објекат се може прикључити на канализациону мрежу ПВЦ Ø 300, због конфигурације терена прикључење је могуће преко кат.парц.бр.6671/17 и 6671/18 КО Вршац уз САГЛАСНОСТ власника поменутих парцела.

Електроенергетска мрежа и постројења: Све радове пројектовати и изводити према техничким условима ДОО «Електровојводина», «Електродистрибуција Панчево», бр.8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-320825-18 од 06.11.2018. године, прибављени у поступку електронске процедуре.

Гасификација: Све радове пројектовати и изводити према техничким условима ЈКП „Други октобар“ Вршац бр.06-2-81/2018-2, заводни бр.:37/2018 од 07.11.2018.године, прибављени у поступку електронске процедуре.

ТТ мрежа и постројења: Све радове пројектовати и изводити према техничким условима ПТ „Телеком Србија“ бр. А332/471610/2-2018 од 06.11.2018. 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.

Обавеза одговорног пројектанта је да пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са правилима грађења и свим условима прикључења објеката на комуналну и осталу инфраструктуру, као и осталим посебним условима садржаним у локацијским условима.

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

- Докази о уплатама (vodovod taksa - Nataša Zarić.pdf)
- Докази о уплатама (telekom taksa - Nataša Zarić.pdf)
- Докази о уплатама (rgz taksa - Nataša Zarić.pdf)
- Докази о уплатама (gas taksa - Nataša Zarić.pdf)
- Докази о уплатама (EPS taksa - Nataša Zarić.pdf)
- Доказ о уплати накнаде за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова (СЕОР -Nataša Zarić.pdf)
- Доказ о уплати административне таксе за израду локацијских услова (republička taksa - Nataša Zarić.pdf)
- Остала документа захтева за издавање локацијских услова (gradsa taksa - Nataša Zarić.pdf)
- Пуномоћје (Punomoćje-Nataša Zarić.pdf)
- Идејно решење (1 - Arh IDR - Nataša Zarić.dwx)
- Идејно решење (1-Arhitektura IDR - Zarić NATAŠA.pdf)
- Идејно решење (Glavna sveska - Zarić Nataša.pdf)

Чланом 53а. став 5. Закона о планирању и изградњи, прописано је да локацијски услови 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 техничке услове од имаоца јавних овлашћења и РГЗ Службе за катастра непокретности Вршац, 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, 145/2014 и 83/2018) и чланом 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.113/2015), о трошку инвеститора.

Општинска административна такса наплаћена је у износу од 7.500,00 динара у складу са Одлуком о општинским административним таксама ("Сл. лист општине Вршац", бр.13/2009).

Локацијски услови важе 2 (две) године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Против ових локацијских услова може се изјавити приговор у року од 3 дана од дана пријема истог, надлежном Градском већу Града Вршца.

Обрадио: д-р Моница Леган

Доставити:

1. Инвеститору преко пуномоћника
2. ЕД Панчево,
3. РГЗ СКН Вршац
4. ЈКП „Други октобар“ Вршац
5. ПТ Телеком Панчево
6. Архиви

НАЧЕЛНИК
дипл.грађ.инж.Зорица Поповић