

Република Србија
АП Војводина
ГРАД ВРШАЦ
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за просторно планирање,
урбанизам и грађевинарство
Број: РОР-VRS-10926-ЛОСН-2/2019
Број: 353-77/2019-IV-03
Дана: 15.05.2019. године
Вршац, Трг Победе бр. 1
Тел. бр. 800-546
МЛ

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Вршца на основу члана 53.а – 57. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018 и 31/2019), чл.2, чл.3. и чл.9. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 35/2015, 114/2015 и 117/2017), чл.7 и чл.12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 113/2015, 96/2016 и 120/2017), Просторног плана Општине Вршац ("бр.16/2015 и бр.1/2016), Плана генералне регулације за насељено место Влајковац ("Службени лист општине Вршац", бр.13/2015), и чл.17 Одлуке о организације Градске управе ("Службени лист града Вршца" бр.20/2016), по усаглашеном захтеву [REDACTED] [REDACTED] путем пуномоћника Ивана Пешића из Вршца, Пионирска бр.14/4, од 06.05.2019.године, доноси,

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу породично-стамбеног објекта, спратности П+1, категорије „А“, класификациони број 111011, на кат.парц.бр.325 КО Влајковац, укупне површине 798 м², уписане у ЛН.бр.240 КО Влајковац, у Влајковцу, улици Светозара Милетића бр.28.

Плански документ на основу кога се издаје локацијска дозвола: План генералне регулације за насељено место Влајковац ("Службени лист општине Вршац", бр.13/2015)

Намена објекта: стамбена

Категорија: „А“

Класификациони број: 111011

Укупно бруто површина под објектом: 226,32 м².

Укупно нето површина објекта: 285,67 м².

Приступ објекту: директан приступ са јавне саобраћајнице, Светозара Милетића улице.

ЦЕЛИНА ОДНОСНО ЗОНА: блок 18 - становање са пољопривредом

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

Општа правила грађења, која важе за све зоне и целине у обухвату Плана, су следећа:
- Конструкцију објеката прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 7° МЦС скале.

- Спроводити мере и услове заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, и 36/09-др. закон, 72/09 - др.закон и 43/11-УС).
- Уколико се пре или у току извођења грађевинских и других радова на простору обухваћеном овим Планом наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени.
- Уколико се у току радова наиђе на геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да то пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска и да предузме мере њихове заштите од уништења, оштећивања или крађе.
- Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза.
- Ако је постојећа парцела мања од минимално дозвољене, може се задржати постојећа парцелација, уз услов да су задовољени остали услови за изградњу дати овим Планом, за конкретну зону, односно намену.
- Уз примену правила грађења дефинисаних овим Планом за одређену зону и целину реконструкција и доградња постојећих објеката је дозвољене, под условом да се тиме не нарушава урбанистички индекси и други параметри дефинисани Планом;
- Изузетно, реконструкција и доградња може се дозволити и ако нису испуњени услови прописани овим Планом, ако се тиме обезбеђују основни минимални санитарно-хигијенски услови за живот (нпр. купатило и санитарни чвор, бруто површине макс. до 6,0 м²).
- Адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена и других услова датих овим Планом.
- Постојећи, легално изграђени објекти, који су у супротности са наменом површина утврђеном овим Планом, могу се, до привођења простора планираној намени, санирати, адаптирати и реконструисати у склопу постојећег габарита и волумена објекта, у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО УРБАНИСТИЧКИМ ЗОНАМА

2.2. ЗОНА СТАНОВАЊА

Врста и намена објеката

Врста објекта: објекти могу бити слободностојећи, објекти у прекинутом и непрекинутом низу и двојни објекти.

Намена објекта: дозвољена је изградња главних, економских и помоћних објеката.

1. Главни објекат:

-у стамбеној зони – становање са пољопривредом: породични: стамбени објекат, стамбено-пословни објекат и пословно-стамбени објекат; пословни, производни и складишни објекти и у комбинацијама (пословно-производни, пословно-складишни, производно-складишни и пословно-производно-складишни објекти);

Дозвољена је изградња и више главних, економских и помоћних објеката на парцели, уз напомену да је неопходно да се испуне сви остали услови дефинисани овим Планом.

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе парцеле

Објекти се граде на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинском линијом. Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која се најчешће поклапа са регулационом линијом или се објекат повлачи у дубину парцеле за највише 5,0 м. Изузетно, удаљеност главног објекта од регулационе линије може бити и већа уз упозорење инвеститору да залази у зону градње помоћних и економских објеката који имају првенство градње на суседним и сопственој парцели.

Главни објекти се на парцели граде уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације. Помоћни и економски објекти се, по правилу, граде у истој линији као и главни објекти.

Изградња главних 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 претежно северне (односно западне) оријентације, 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 претежно јужне (односно источне) оријентације;

Највећи дозвољени индекс заузетости или индекс изграђености парцеле

Испоштовати максимални индекс заузетости парцеле или максимални индекс изграђености парцеле, који су за:

Становање са пољопривредом:

- индекс заузетости парцеле је максимално **40%**;

- индекс изграђености парцеле је максимално **1,0**.

Највећа дозвољена спратност или висина објеката

Испоштовати максималну дозвољену спратност или максималну висину објеката, које за одређену намену објеката износе:

- породични: стамбено-пословни, пословно-стамбени и пословни објекат је спратности од П+0 до макс. П+1+Пк, а укупна висина објекта не може прећи 12,0 м;

За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта (кота заштитног тротоара објекта) и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;

- кота приземља може бити највише 1,2 м виша од нулте коте;

- високо приземље подразумева део објекта над сутереном, кота пода је макс. 2,2 м од планиране коте заштитног тротоара;

Водонепропусне септичке јаме (као прелазно решење до изградње насељске канализационе мреже у улици) лоцирати на на мин. 3,0 м од границе парцеле и објеката.

Парцела се може оградити функционалном и естетском оградом чија висина може бити највише до 2,0 м. Сваки власник парцеле има право да огради своју парцелу. Улична ограда може да се постави на уличној регулационој линији или на повученој предњој грађевинској линији објекта.

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 $x=1,8$ м.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 м, а код комбинације зидани део ограде је максималне висине 0,9 м. Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле може се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине макс. $x=1,8$ м.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Врата и капије на уличној огради се не могу отварати ван регулационе линије.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ јавној саобраћајној површини.

При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезно оставити пропуст за атмосферску воду.

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 2,5 м и пешачки прилаз мин. ширине 1,0 м. За грађевинску парцелу намењену становању са пољопривредом колско-пешачки прилаз је мин. ширине 4,0 м.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор, по правилу: једно паркинг или гаражно место на један стан, односно мин. једно паркинг место на 70 м² пословног/производног простора, као

и у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују. У оквиру парцеле мора се, такође, обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

Уколико се паркирање не може у потпуности решити унутар грађевинске парцеле, може се у уличном коридору, у ширини парцеле, одобрити изградња паркинг простора, уколико се тиме не ремете коришћење јавне површине, функционисање саобраћаја и услови окружења (а према условима датим у тачки I – 6.1.7. овог Плана).

Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објеката

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са просторним и временским контекстом у ком настају. Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине у улици и блоку.

Фасаде објеката могу бити малтерисане и бојене, а могућа је и примена традиционалних и савремених фасадних облога, примерених овом подневљу и окружењу објекта (фасадна опека, камен, дрво и сл.). Ограде балкона/тераса морају бити безбедне за децу (избегавати хоризонталну конструкцију без заштите).

Препоручује се израда косог крова са нагибом кровне конструкције до макс. 45°, у зависности од кровног покривача, а као кровни покривач се препоручује цреп. Кровни прозори могу бити у равни крова, или постављени вертикално (кровна баца). Може се дозволити и раван кров ради формирања кровних тераса и башти (зелени кровови).

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.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- излози локала до 0,3 м по целој висини, када ширина тротоара износи најмање 3,0 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0 м по целој ширини објекта с висином изнад 3,0 м;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом до 1,0 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,0 м, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
- конзолне рекламе до 1,2 м на висини изнад 3,0 м.

Грађевински елементи као еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада):

- на делу објекта према предњем дворишту до 1,2 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне, односно западне оријентације (ако је растојање објекта до међе најмање 1,5 м) до 0,6 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне, односно источне оријентације (ако је растојање објекта до међе најмање 3,0 м) до 0,9 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (ако је растојања објекта до међе најмање 5,0 м) до 1,2 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице не смеју прелазити регулациону линију. Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за мин. 3,0 м и ако те степенице савлађују висину до 0,9 м. Степенице које савлађују висину до 0,9 м, а постављају се на бочни или задњи део објекта, не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта. Степенице које савлађују висину преко 0,9 м улазе у основни габарит објекта.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, могу прећи грађевинску (односно регулациону линију) рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:

- стопе темеља и подрумски зидови мање од 0,15 м до дубине од 2,6 м испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5 м;
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0 м;
- стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Заштита суседних објеката

Ако се постављају на заједничку међу (границу) не може се објектом или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе (решење може бити калкански зид, двоводни или четвороводни кров са атиком и лежећим олуком или једноводни кров са падом у сопствено двориште). Одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Дозвољено је отварање отвора на објекту према суседима на следећи начин: уколико је објекат на удаљености од границе парцеле са суседом:

- на мин. 2,5 м и више, дозвољени су отвори са стандардним парапетом;
- на удаљености мањој од 2,5 м, а мин. на 1,0 м, дозвољени су отвори са парапетом висине мин. 1,8 м;
- на удаљености мањој од 1,0 м, није дозвољено отварање отвора; изузетно, отварање отвора се може дозволити са парапетом висине мин. 1,8 м уз писмену сагласност власника/корисника суседне парцеле.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој грађевинској парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици, са најмањим падом од 1,5%. Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта регулисано одводити до ђубришне јаме.

УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ И ОСТАЛУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

1. Водовод: постојећи прикључак на парцели.

2. Канализација: објекат ће се прикључити на септичку јаму на парцели, док се буду стекли услови за прикључење на сеоску канализациону мрежу

3. Гасификација: постојећи прикључак на парцели.

4. Електроенергетска мрежа и постројења: Све радове пројектовати и изводити према техничким условима ДОО «Електровојводина», «Електродистрибуција Панчево», бр.8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-149904/19 од 14.05.2019. године.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Све радове пројектовати и изводити према решењу о рушењу објекта бр.351-458/2018-IV-03 од 22.11.2018.године.

Локацијски услови су основ за израду пројекта за грађевинску дозволу.

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

- Докази о уплатама (Dokaz o uplati - EPS - obrada predmeta.pdf)
- Докази о уплатама (Dokaz o uplati - RGZ.pdf)
- Остала документа захтева за издавање локацијских услова (Закључак о одбацивању_20190506085755.pdf)

- Доказ о уплати накнаде за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова (Dokaz o uplati - APR.pdf)
- Доказ о уплати административне таксе за израду локацијских услова (Dokaz o uplati - Poreska uprava.pdf)
- Остала документа захтева за издавање локацијских услова (Dokaz o uplati - Budzet grada Vrsca.pdf)
- Остала документа захтева за издавање локацијских услова (Resenje o gusenju p.pdf)
- Пуномоћје (Punomosje 4.1.2019 p.pdf)
- Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози (КТР 325 МРОТПИС.pdf)
- Идејно решење (01-1-19-IDR-1-Projekat arhitekture-Cртези.dwg)
- Идејно решење (01-1-19-IDR-1-Projekat arhitekture.pdf)
- Идејно решење (01-1-19-IDR-0-Glavna sveska.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 просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Вршац, је прибавило по службеној дужности техничке услове од имаоца јавних овлашћења и копију плана и извод уз катастра подземних инсталација од 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, 83/2018 и 31/2019) и чланом 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.113/2015 и 96/2017), о трошку инвеститора.

Општинска административна такса наплаћена је у износу од 11.000,00 динара, у складу са Одлуком о општинским административним таксама ("Сл. лист општине Вршац", бр.13/2009).

Локацијски услови важе 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
2. РГЗ Служби за катастар непокретности Вршац
3. ЕД Панчево
4. Архиви

НАЧЕЛНИК

дипл.грађ.инж. Зорица Поповић