

Republika Srbija  
AP Vojvodina  
OPŠTINA VRŠAC  
OPŠTINSKA UPRAVA  
Odeljenje za urbanističko-građevinske  
i imovinsko-pravne poslove  
Broj: 353-134/2015-IV-03  
Dana: 29.09.2015. godine  
Vršac, Trg Pobede br. 1  
Tel. br. 800-546  
ML

Opštinska uprava Opštine Vršac, Odeljenje za urbanističko-građevinske i imovinsko-pravne poslove na osnovu člana 53.a – 57 Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009, 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014 i 145/2014), čl.7 i čl.12 Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure ("Službeni glasnik RS", br.22/2015), čl.1, 5, 9 i čl.11. Uredbe o lokacijskim uslovima ("Službeni glasnik RS", br.35/2015), Pravilnika o klasifikaciji objekata ("Službeni glasnik RS", br.22/2015) i člana 16. Odluke o organizacije Opštinske uprave ("Službeni list opštine Vršac" br. 2/2009), Prostornog plana Opštine Vršac ("Službeni list opštine Vršac", br. 11/2009) i člana 16. Odluke o organizacije Opštinske uprave ("Službeni list opštine Vršac" br. 2/2009), po zahtevu Maleta Kornela iz Kuštilja, ul. Vojvođanska br.293 od 08.09.2015.godine izdaje,

## LOKACIJSKE USLOVE

**za izgradnju porodično-stambenog objekta, spratnosti P+1, kategorije „A“, klasifikacioni broj 111001, na kat.parc.br.88, površine 561 m<sup>2</sup>, upisanoj u LN.pr.br.672 KO Kuštilj, u ul. Vojvođanska br.23, u Kuštilju.**

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

*Namena objekta:* stambena

*Kategorija „A“*

*Klasifikacioni broj:* 111001

*Bruto razvijena građevinska površina:* 300,00 m<sup>2</sup>.

*Pristup objektu:* direktan pristup sa javne saobraćajnice, Vojvođanska ulice.

**Planski dokument na osnovu koga se izdaje lokacijska dozvola:** Prostorni plan Opštine Vršac ("Službeni list opštine Vršac", br. 11/2009).

## PRAVILA ZA UREĐENJE PROSTORA NASELJA

Za naselja opštine Vršac koja nemaju urbanističke planove obavezna je izrada urbanističkih planova. Uređenje i izgradnja u ovim naseljima, do donošenja urbanističkih planova, vršiće se na osnovu uslova datih u Prostornom planu, na prostoru utvrđenih građevinskih rejlona.

## URBANISTIČKA REGULACIJA I UREĐENJE PROSTORA

Za naselja za koja nije donet urbanistički plan poštovaće se postojeća regulaciona linija.

Regulaciona linija i osovina saobraćajnice javnog puta su osnovni elementi za utvrđivanje saobraćajne mreže.

Utvrđene analitičke koordinate (kote nivelete) karakterističnih tačaka (postojeće), predstavljaće osnov za utvrđivanje regulacione linije, kao i osnov za postavljanje ulaza u objekte i uređenje ostalog prostora (zemljišta), van pojasa regulacije.

Ovim pravilima propisuju se: uslovi i način izgradnje i rekonstrukcije objekata na teritoriji opštine Vršac, do donošenja urbanističkih planova, a naročito pravila urbanističke regulacije, pravila urbanističke parcelacije i pravila građenja na osnovu kojih se može izdati akt o urbanističkim uslovima, odnosno izvod iz plana radi dobijanja odobrenja za izgradnju.

Aktom o urbanističkim uslovima utvrđuju se pravila urbanističke regulacije i pravila građenja u skladu sa ovim pravilima za objekte po zonama i to: za porodične stambene objekte, višeporodične stambene objekte, seoske stambene, poslovne, komercijalne, indistrijske, ekonomske objekte i druge objekte po vrsti i nameni.

Postojeći izgrađeni objekti koji su većih dimenzija od propisanih, kao i objekti čije parcele su manje od propisanih mogu se zadržati.

Primenjivaće se i sprovoditi opšta pravila urbanističke regulacije, a koja se odnose na odgovarajuću zonu.

Objekti koji se nalaze ispred regulacione linije, u pojasu javnog zemljišta (ulice), ne mogu se dograđivati, odnosno rekonstruisati i adaptirati.

Građevinska linija može da se poklapa ili da se nalazi na rastojanju od regulacione linije. Do donošenja urbanističkog plana za naselja ili delove naselja, rastojanja između regulacione i građevinske linije utvrđuje se na osnovu pozicije većine izgrađenih objekata ili u skladu sa karakteristikama mikrolokacije:

- na ravnijim terenima, zbijeni tip naselja- ušorene ulice,
- na terenima u nagibu, planinski tip naselja –razbacani objekti.

Za seoske stambene objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem, preko privatnog prolaza, građevinska linija utvrdiće se aktom o urbanističkim uslovima.

### Opšta pravila urbanističke parcelacije

Najmanja širina građevinske parcele za novu gradnju iznosi 15 m, za sve vrste izgradnje. Međutim, poželjno bi bilo da širina parcele za poljoprivredna domaćinstva i domaćinstva sa poslovanjem iznosi najmanje 20,0 m.

Vrsta domaćinstva	seoskog	Minimalna parcela (m <sup>2</sup> )	površina	Stepen iskorišćenosti preparcelacije (%)
Nepoljoprivredna		400.00		40-50
Mešovita*		600.00		40-50
Poljoprivredna		1,000.00		40-50

- Odnosi se na domaćinstva koja imaju uz stanovanje i objekte poslovanja.

*Kat.parc.br.88 KO Kuštilj ispunjava uslove građevinske parcele. Na parceli postoji objekat br.1 površine 110 m<sup>2</sup> i objekat br.2 površine 41 m<sup>2</sup>.*

## **PRAVILA ZA ORGANIZACIJU I UREĐENJE GRAĐEVINSKE PARCELE ZA STANOVANJE**

Stambena izgradnja odvijaće se u postojećim zonama za stanovanje, kao izgradnja na neizgrađenim parcelama, parcelama dobijenim preparcelacijom i parcelacijom, kao i kod rekonstrukcije i zamene postojećih objekata.

Građevinska parcela za potrebe stanovanja u seoskim naseljima (mešovita, poljoprivredna sa poslovanjem), po pravilu se organizuje tako što se jasno odvaja stambeni od ekonomskog dela parcele.

Na jednoj građevinskoj parceli u stambenom delu parcele, može biti izgrađen stambeni objekat sa četiri stambene jedinice, kao i pomoćni objekti koji su u funkciji stambene jedinice (garaža, šupa, letnja kuhinja, i dr.).

U ekonomskom delu parcele gradiće se objekti za poljoprivrednu proizvodnju, za poslovanje, kao i pomoćni objekti koji su u njihovoj funkciji. Ekonomski deo parcele mešovitih i poljoprivrednih domaćinstava se mogu koristiti i kao bašte, voćnjaci, vinogradi i dr.

Objekti na parceli mogu biti postavljeni kao slobodnostojeći.

Organizaciju parcele i tip objekata prilagoditi postojećem tipu objekata u izgrađenim delovima naselja.

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

Ako se ekonomski deo jedne parcele neposredno graniči sa stambenim delom druge parcele, kod rastojanja između novih objekata, primenjuju se prethodni uslovi. Ako se ekonomski delovi susednih parcela neposredno graniče, rastojanje između novih pomoćnih i ekonomskih objekata ne može biti manje od 1,0 m.

**Ograđivanje parcela.** Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju tako da se ograda, stubovi ograde i kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradi moraju se otvarati prema unutrašnjosti građevinske parcele. Građevinske parcele na kojima se nalaze objekti koji predstavljaju neposrednu opasnost po život ljudi, kao i građevinske parcele specijalne namene, ograđuju se na način koji odredi nadležni organ.

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

**Parkiranje vozila.** Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe, vlasnici porodičnih stambenih objekata obezbeđuju prostor na sopstvenoj građevinskoj parceli. Ukoliko se u okviru stambenog objekta ili parcele nalazi poslovni prostor u kome se obavlja delatnost vezana za stalne kontakte sa korisnicima, potrebno je u širini fronta te parcele (prema posebnim uslovima) ili u unutrašnjosti parcele, obezbediti odgovarajući manipulativni ili parking prostor. Kolski pristup parceli i objektu obezbeđuje se pristupnim putem, ćuprijom (mostićem) ili na drugi način, zavisno od karakteristika ulice.

### **USLOVI ZA IZGRADNJU STAMBENIH, POSLOVNIH, EKONOMSKIH I POMOĆNIH OBJEKATA**

**Spratnost objekata.** Moguća spratnost stambenih objekata u naseljima, bez obzira na vrstu izgradnje, iznosi od P (prizemlje) do P+1+Pk (prizemlje do prizemlje + sprat + potkrovlje).

Porodični stambeni objekti mogu imati podrumске ili suterenske prostorije, ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

Proizvodni objekti (hale, staje, mali pogoni) su prizemni, kao i pomoćni objekti.

Prizemlje stambenog objekta može se koristiti za stambene ili poslovne prostorije, sprat za stambene prostorije, potkrovlje za stambene ili pomoćne prostorije, a suteren za pomoćne i izuzetno poslovne prostorije.

U poslovnim prostorijama stambenog objekta ne mogu biti radionice koje svojom delatnošću ugrožavaju stanovanje, odnosno životnu sredinu.

**Kota prizemlja objekta** određuje se u odnosu na kotu trotoara, odnosno prema nultoj koti objekta.

**Ispadi na objektu.** Građevinski elementi na visini iznad 3 m za prizemlje ne mogu prelaziti građevinsku, odnosno regulacionu liniju više od 1,20 m (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada).

**Otvorene spoljne stepenice** mogu se postaviti na objekat (prednji deo), ako je građevinska linija postavljena minimum na 3,0 m od regulacione linije i ako visina stepeničnog kraka ne prelazi 0,9 m. Za veće visine stepenišnog kraka, stepenice se postavljaju u gabaritu objekta.

**Pomoćni objekti.** Uslovima se može utvrditi izgradnja pomoćnog objekta slobodno na parceli, ili kao aneks uz stambeni objekat. Pomoćni objekat može se koristiti za ostavu, garažu, letnju kuhinju i sl. U pomoćnom objektu mogu se obavljati i delatnosti (usluge, zanati i sl.) koje svojom aktivnošću ne ugrožavaju stanovanje, odnosno životnu sredinu.

#### **USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU:**

Postojeće - lokacija objekta saobraćajno ima sve uslove za pristup na javnu saobraćajnicu kao i sve uslove za priključenje na komunalnu infrastrukturu.

**Vodovod:** Sve radove projektovati i izvoditi prema tehničkim uslovima MZ Kuštilj, br23/2013 od 11.04.2013.godine i prema tehničkim uslovima DP „Drugi oktobar“ EJ Vodovod Vršac br: 15/45 od 23.09.2016.godine..

Do izgradnje kanalizacione mreže planirani objekat priključiti na septičku jamu koja se postavlja na min.3.00m od granice parcele.

**Elektro instalacije:** Sve radove projektovati i izvoditi prema prethodnim uslovima Elektrodistribucije “Pančevo”, br. 7.16.-5.40.-127981/2-15 od 15.09.2015.godine.

**PTT :** Sve radove projektovati i izvoditi prema Tehničkim uslovima PTT “Telekom Srbija” AD Beograd, Filijala Pančevo, br.5008/84231/2-2013 SB od 21.03.2013.godine.

#### **POSEBNI USLOVI**

Sve radove na uklanjanju objekata izvoditi prema Rešenju o rušenju objekata.

Lokacijski uslovi su osnov za izradu projekta za građevinsku dozvolu.

Projekat za građevinsku dozvolu treba da sadrži arhitektonsko građevinski deo, projekte unutrašnjih instalacija (VK i E) i elaborat o energetskej 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:

- kopija plana od 29.10.2012.godine

- KTP od 17.01.2013.godine
- Idejno rešenje sa glavnom sveskom, br.tehn.dok.008/15/IDR od 30 avgusta 2015.godine urađen od strane »Ambijent projekt« Vršac.
- podaci sa [www.rgz.gov.rs/KnWebPublic/Nepokretnost](http://www.rgz.gov.rs/KnWebPublic/Nepokretnost) od 29.09.2015.godine.

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.

Uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole prilaže se sledeća dokumentacija:

- 1) lokacijska dozvola koja nije starija od dve godine, odnosno lokacijski uslovi, ne stariji od godinu dana;
- 2) projekat za građevinsku dozvolu u tri primerka sa izveštajem o izvršenoj tehničkoj kontroli;
- 3) izvod iz projekta za izdavanje građevinske dozvole potpisan i overen pečatom lične licence od strane glavnog projektanta.
- 4) dokaz o pravu svojine, odnosno pravu zakupa na građevinskom zemljištu (List nepokretnosti);
- 5) za izgradnju ili izvođenju radova na građevinskom zemljištu ili objektu koji je u vlasništvu više lica, dostaviti overenu saglasnost suvlasnika na građevinskom zemljištu ili objektu, a ako se izvode radovi na nadziđivanju, pripajanju ili pretvaranju zajedničkih prostorija u stan ili poslovni prostor, prilaže se ugovor zaključen u skladu sa posebnim zakonom.;
- 6) dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za uređenje građevinskog zemljišta (JP „Varoš“ Vršac).

Opštinska administrativna taksa naplaćena je u iznosu od 7.500,00 dinara u skladu sa Odlukom o opštinskim administrativnim taksama ("Sl. list opštine Vršac", br.13/2009).

Pribavljeni su tehnički uslovi za priključenje DOO «Elektrovojvodina», «Elektrodistribucija Pančevo», o trošku investitora i priložen je dokaz 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.

Protiv ovih lokacijskih uslova može se izjaviti prigovor u roku od 3 dana od dana prijema istog, nadležnom opštinskom veću Opštine Vršac.

Obradio: dia Monika Legan

**Dostaviti:**

1. Podnosiocu zahteva
2. Arhivi.

**N A Č E L N I K**

dipl.prav.Nataša Tadić

**Prilozi:**

- namena prostora
- saobraćajna infrastruktura