

Republika Srbija  
AP Vojvodina  
OPŠTINA VRŠAC  
OPŠTINSKA UPRAVA  
Odeljenje za urbanističko-građevinske  
i imovinsko-pravne poslove  
Broj: 353-23/2015-IV-03  
Dana: 25.03.2015. 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 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 i 132/2014), Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure("Službeni glasnik RS", br.22/2015), člana 16. Odluke o organizacije Opštinske uprave ("Službeni list opštine Vršac" br. 2/2009), Generalnog plana Vršca ("Službeni list opštine Vršac", br. 4/2007 i 6/2007) na zahtev Jadranke i Ivana Prvanov iz Vršca, ul.Kajmakčalanska br.13, podnet dana 27.02.2015.godine, izdaje

## LOKACIJSKE USLOVE

**za izgradnju porodičnog stambenog objekta, spratnosti P+1, na kat.parc.br.320, površine 181 m<sup>2</sup>, upisanoj u LN.pr.br.4503 KO Vršac, u ul. Kajmačalanska br.13, u Vršcu.**

*Planski dokument na osnovu koga se izdaju lokacijski uslovi: Generalni plan Vršca ("Službeni list opštine Vršac", br. 4/2007 i 6/2007).*

**Zona izgradnje: br.16, blok 126 - koji je namenjen mešovitom stanovanju i kompleksu komunalnog preduzeća.**

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

### PRAVILA GRAĐENJA:

#### **3.1.3. MEŠOVITA STAMBENA IZGRADNJA (OPŠTE STAMBENE ZONE SREDNJIH GUSTINA I GRADSKA STAMBENE I OPŠTE ZONE VEĆIH GUSTINA)**

Pod ovim tipom stanovanja podrazumeva se porodično i višeporodično stanovanje na zajedničkom prostoru. U zavisnosti od pretežne zastupljenosti tipa izgradnje, kvaliteta stambenog fonda i infrastrukture i mogućnosti uređenja na konkretnoj lokaciji, definišaće se način uređenja i građenja u bloku (zoni).

**Zona mešovite stambene izgradnje/bloкови postojećeg stanovanja nastali do 1940. god.**

U ovim zonama težiti ujednačenoj spratnosti objekata porodične i višeporodične stambene izgradnje.

Definisanjem građevinske linije u odnosu na regulacionu i određivanjem spratnosti objekata, težiti uspostavljanju ujednačenog volumena i kompaktnom izgledu bloka.

U ovim zonama težiti:

- da se nova izgradnja prilagodi postojećoj ako se čuva ulični niz,
- ili uspostaviti nov način građenja.

## **OPŠTI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI MEŠOVITE STAMBENE IZGRADNJE**

### **Vrsta i namena objekata**

Dozvoljena je izgradnja glavnog objekta: višeporodičnog ili porodičnog objekta.

U postojećim blokovima nastalim do 1940. koji podležu merama očuvanja postojeće regulacije glavni objekat može da se gradi kao objekat u neprekinutom ili u prekinutom nizu, ili kao atrijumski objekat.

U postojećim blokovima koji ne podležu merama očuvanja postojeće regulacije i novim blokovima glavni objekat može da se gradi kao slobodnostojeći, dvojni, objekat u neprekinutom ili u prekinutom nizu, ili kao atrijumski objekat.

Na građevinskoj parceli **porodičnog** stanovanja može se planirati izgradnja I drugog objekta ukoliko su ispunjeni svi drugi uslovi: poslovni objekat, letnja kuhinja, garaža i ostave veće od 20 m<sup>2</sup>.

Drugi objekat može da se gradi kao: slobodnostojeći, dvojni objekat ili objekat u nizu.

Dozvoljena je izgradnja pomoćnog objekta uz stambeni, odnosno poslovni objekat: garaža, ograda i vodonepropusna jama samo za objekte porodičnog stanovanja do priključenja na gradsku kanalizaciju u delovima naselja gde kanalizacija nije izvedena.

U okviru glavnog objekta deo prizemlja ili cela prizemna etaža može da se nameni za poslovni prostor koji svojom delatnošću neće ugroziti primarnu funkciju - stanovanje.

U zavisnosti od veličine parcele, u okviru ove zone, dozvoljena je izgradnja I poslovnog objekta. Poslovne delatnosti koje se mogu dozvoliti su iz domena trgovine na malo, ugostiteljstva i uslužne delatnosti, tj. one delatnosti koje svojim radom ne ugrožavaju primarnu funkciju zone - stanovanje.

U okviru stambenog i stambeno-poslovnog objekta porodičnog stanovanja može se dozvoliti izgradnja maksimalno 4 stambene jedinice.

### **Uslovi za obrazovanje građevinske parcele**

Za izgradnju **porodičnog** stambenog, stambeno-poslovnog objekta porodičnog tipa, u zavisnosti od vrste, uslovi za obrazovanje građevinske parcele su sledeći:

- za slobodnostojeći stambeni ili stambeno-poslovni objekat minimalna širina parcele je 12,0 m, minimalna površina parcele je 300,0 m<sup>2</sup>,
- za dvojni stambeni ili stambeno-poslovni objekat minimalna širina parcele je 10,0 m (2 x 5,0 m), minimalna površina parcele je 500,0 m<sup>2</sup> (2 x 275,0 m<sup>2</sup>),
- za stambeni ili stambeno-poslovni objekat u nizu minimalna širina parcele je 5,0 m, minimalna površina parcele je 150,0 m<sup>2</sup>.

Uslovi za ispravku granica građevinskih parcela mogu se izdati u skladu sa uslovima iz ovog Plana.

### **Položaj objekata na parceli**

Utvrđiti položaj objekta na parceli u skladu sa položajem većine objekata u uličnom nizu, odnosno očuvati postojeće regulaciono-građevinske linije i ivičnu blokovsku izgradnju.

Prednjom fasadom objekat se mora postaviti na građevinsku liniju.

Rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) višeporodičnog i porodičnog objekta I granice susedne građevinske parcele je:

- za objekat u neprekinutom nizu je 0,0 m,
- za objekat u prekinutom nizu je 4,0 m.

Kod izdavanja uslova za rekonstrukciju za izgrađene objekte čije je rastojanje od građevinske parcele manje od vrednosti datih u ovom Planu ne mogu se na susednim stranama planirati otvori stambenih prostorija.

Udaljenost novog **porodičnog objekta** od drugih objekta na parceli, bilo koje vrste izgradnje ili nestambenog objekta, može biti min. 4,00 m.

Prednjom fasadom objekat se mora postaviti na građevinsku liniju.

Izgradnja objekta na parceli može se dozvoliti pod sledećim uslovima:

- □ osnovni gabarit sa ispadom stambeno-poslovnog objekta u uličnom nizu, od granice susedne parcele je 0,0 m (rastojanje osnovnog gabarita bez ispada).
- □ osnovni gabarit sa ispadom stambeno-poslovnog objekta u prekinutom uličnom nizu, od pripadajuće granice susedne parcele je 0,0 m, a od nasuprotne granice parcele je 4,0 m (rastojanje osnovnog gabarita bez ispada).

## **ZONE MEŠOVITE GRADNJE**

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

Urbanistički pokazatelji	Opšte stambene zone srednjih gustina
Gustina naseljenosti	100-150 st/ha
Indeks iskorišćenosti	3,0
Stepen izgrađenosti	max 50%
% Zelenila	- min 10% za kompaktne blokove - min 20% za otvorene i poluotvorene blokove

### **Dozvoljena spratnost i visina objekata**

Spratnost **porodičnog objekta** koji se gradi u blokovima mešovite stambene gradnje je minimalno:

- □ P+1+Pk (prizemlje+jedna etaža+potkrovlje) do maksimalno P+2+Pk (P+1+M) u blokovima – zonama gde se grade objekti porodičnog i višeporodičnog stanovanja u uličnom nizu,

- □ P (prizemlje) do maksimalno P+2+Pk (P+1+M) u blokovima – zonama gde se grade slobodnostojeći i dvojni objekti porodičnog stanovanja.

Ukupna visina porodičnog objekta ne može biti viša od 12,0 m.

Dozvoljena je izgradnja podrumске, odnosno suterenske etaže ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

### **Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila**

U okviru ovih blokova za svaku građevinsku parcelu mora se obezbediti kolsko-pešački prilaz širine 2,5 m.

Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe u okviru građevinske parcele namenjene izgradnji višeporodičnog objekta mora se obezbediti parking prostor za parkiranje vozila po pravilu - jedan stan jedno parking mesto, odnosno jedno parking mesto na 70 m<sup>2</sup> korisne površine.

Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe vlasnici stambenog i stambeno-poslovnog objekta porodičnog tipa obezbeđuju prostor u okviru građevinske parcele i to po pravilu minimalno jedno parking mesto na jedan stan, s tim da najmanje jedno vozilo bude smešteno u garaži.

## **Zaštita susednih objekata**

Izgradnja objekata u nizu - odnosno u prekinutom nizu (višeporodičnih ili porodičnih) može se dozvoliti uz uslov da se ne naruši granica parcele do koje se gradi objekat. Stope temelja ne mogu prelaziti granicu susedne parcele.

Ispadi na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,2 m i to na delu objekta višem od 2,5 m. Ako je horizontalna projekcija ispada veća od 1,2 m onda se ona postavlja na građevinsku liniju.

Građevinski elementi na nivou prizemlja mogu preći građevinsku liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada) i to:

- □ transparentne bravarske konzolne nadstrešnice u zoni prizemne etaže manje od 2,0 m po celoj širini objekta sa visinom iznad 2,5 m,
- □ platnene nadstrešnice sa masivnom bravarskom konstrukcijom manje od 1,0 m od spoljne ivice trotoara na visinu iznad 2,5 m,
- □ konzolne reklame manje od 1,2 m na visini iznad 2,5 m.

Otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati na prednji deo objekta ako je građevinska linija uvučena u odnosu na regulacionu liniju za 5,0 m i ako te stepenice savlađaju visinu od 0,9 m.

Stepenice koje savlađuju visinu višu od 0,9 m ulaze u osnovni gabarit objekta.

Izgradnjom stepenica do visine od 0,9 m ne sme se ometati prolaz i druge funkcije dvorišta.

Građevinski elementi ispod kote trotoara - podrumске etaže mogu preći građevinsku (odnosno regulacionu liniju) računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada i to:

- □ stope temelja i podrumski zidovi manje od 0,15 m do dubine od 2,6 m ispod površine trotoara, a ispod te dubine manje od 0,5 m,
- □ šahtovi podrumskih prostorija do nivoa kote trotoara manje od 1,0 m.

Otvaranje otvora na prostorijama za stanovanje kao i ateljeima i poslovnim prostorijama na bočnim fasadama može se dozvoliti ako je međusoban razmak između objekata (ukupno sa ispadima) jednak ili veći od 4,0 m. Ako je međusobni razmak od 3,0 m do 4,0 m dozvoljeno je otvaranje otvora na prostorijama nestambene namene uz uslov da donja kota na koju se ostavlja otvor bude jednaka ili viša od 1,8 m.

Izgradnjom krova ne sme se narušiti vazдушna linija susedne parcele, a odvodnja atmosferskih padavina sa krovnih površina mora se rešiti u okviru građevinske parcele na kojoj se gradi objekat.

## **Arhitektonsko, odnosno estetsko oblikovanje pojedinih elemenata objekta**

Fasade objekata mogu biti malterisane u boji po izboru projektanta ili od fasadne opeke.

Obavezna je izrada kosog krova sa nagibom krovne konstrukcije prema ulici, a u skladu sa nagibom okolnih krovova. Krovni pokrivač u zavisnosti od nagiba krovne konstrukcije i u skladu sa tradicionalnim materijalima (crep).

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

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

## **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 Planom,

- rekonstrukcija postojećih objekata može se dozvoliti ako se izvođenjem radova na objektu neće narušiti uslovi dati ovim Planom,
- ako građevinska parcela svojom izgrađenošću ne zadovoljava uslove iz ovog Plana rekonstrukcijom se ne može dozvoliti dogradnja postojećeg objekta,
- adaptacija postojećih objekata se može dozvoliti u okviru namena datih ovim Planom.

Rekonstrukcija postojećih objekata sa ravnim krovom se može vršiti nadogradnjom objekta do maks. dozvoljene spratnosti propisane ovim Planom.

U slučaju kada postojeća spratnost premašuje maks. dozvoljenu spratnost propisanu ovim Planom moguća je izrada kose krovne konstrukcije sa mogućnošću korišćenja tavanskog prostora u svrhe stanovanja (stanovi, ateljei, pomoćne prostorije), a na osnovu Idejnog projekta uz obaveznu izradu Urbanističkog projekta.

### **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 kanalizacionim sistemom koji će se priključiti na naseljsku kanalizacionu mrežu. Kao prelazno rešenje, do izgradnje naseljske kanalizacione mreže, dozvoljena je izgradnja betonskih vodonepropusnih septičkih jama koje na parcelama porodičnog stanovanja treba locirati minimalno 3,0 m od objekata i granice 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.

### **6.1.3.2. Zona mešovite stambene izgradnje – Zona 16 (Blok br. 124, 125 i 126)**

#### **Vrsta i namena objekata**

Dozvoljena je izgradnja glavnog objekta: višeporodičnog ili porodičnog objekta; I pomoćnog objekta.

Moguća je izgradnja drugog objekta ukoliko uslovi na parceli to dozvoljavaju.

Glavni višeporodični objekat može da se gradi kao objekat u neprekinutom ili u prekinutom nizu, ili kao atrijumski objekat.

Glavni porodični objekat može da se gradi kao slobodnostojeći, dvojni, objekat u neprekinutom ili u prekinutom nizu, ili kao atrijumski objekat.

#### **Uslovi za obrazovanje građevinske parcele**

Za izgradnju **višeporodičnog** objekta, u zavisnosti od vrste, uslovi za obrazovanje građevinske parcele su sledeći:

- za višeporodični objekat u neprekinutom ili prekinutom nizu minimalna širina parcele je 15,0 m,
- za sve vrste višeporodičnih objekata građevinska parcela je minimalne površine 500,0 m<sup>2</sup>.

Za izgradnju **porodičnog** objekta, u zavisnosti od vrste, uslovi za obrazovanje građevinske parcele su sledeći:

- za slobodnostojeći objekat minimalna širina parcele je 12,0 m, minimalna površina parcele je 300,0 m<sup>2</sup>,
- za dvojni objekat minimalna širina parcele je 10,0 m (2 x 5,0 m), minimalna površina parcele je 500,0 m<sup>2</sup> (2 x 275,0 m<sup>2</sup>),
- za objekat u neprekinutom nizu minimalna širina parcele je 5,0 m, minimalna površina parcele je 150,0 m<sup>2</sup>,
- za objekat u prekinutom nizu minimalna širina parcele je 6,0 m, minimalna površina parcele je 200,0 m<sup>2</sup>.

Parcela br.320 KO Vršac ispunjava uslove za građevinsku parcelu. Na parceli postoji objekat br.1 površine od 50 m<sup>2</sup>, objekat br.2 površine od 20 m<sup>2</sup>, objekat br.3 površine od 15 m<sup>2</sup> i objekat br.4 površine od 15 m<sup>2</sup>.

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

<b>Urbanistički pokazatelji</b>	Zona retkih naselja i malih gustina	Gradska stambena i opšta zona veće gustine
Gustina naseljenost	do 100 st/ha	100-150 st/ha
Indeks iskorišćenosti	max 1,2	max 2,4
Stepen izgrađenosti	max 40%	max 60%
% zelenila	- min 30%	min 10% za kompaktne blokove - min 20% za otvorene i poluotvorene blokove

### **Dozvoljena spratnost i visina objekata**

Obzirom da se objekti višeporodičnog i porodičnog stanovanja grade u prekinutom ili neprekinutom nizu uz ulicu Miloša Obilića spratnost objekata odrediti u skladu sa spratnošću postojećih susednih objekata kako bi se očuvali proporcijski odnosi i visinska ujednačenost uličnog fronta.

Višeporodično stanovanje podrazumeva izgradnju stambenih objekata za stanovanje

više porodica (više od 4 stambene jedinice), spratnosti P+2+Pk (P+3).

Ukoliko su susedni objekti jednoporodičnog stanovanja niže spratnosti nove objekte planirati iste spratnosti ili više za jednu etažu.

Spratnost porodičnog objekta uz ulicu Miloša Obilića, je minimalno P+1 (prizemlje i jedna etaža), a maksimalno P+2+Pk (P+3) (prizemlje+tri etaže), a u unutrašnjosti bloka spratnost porodičnih objekata je maksimalno P+1+Pk.

### **USLOVI PRIKLJUČENJA OBJEKATA NA KOMUNALNU I OSTALU INFRASTRUKTURU:**

**Vodovod:** Priključke objekata na mrežu treba izvesti u šahtovima sa svim potrebnim armaturama. Projekte vodovodne mreže i priključke objekata na vodovodnu mrežu raditi u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem.

**Kanalizacija:** Objekat priključiti na fekalnu kanalizacionu mrežu preimatehničkim propisima i standardima. Projekte fekalne kanalizacije i priključke

objekata raditi u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem. Nije dozvoljeno upuštanje fekalne u kišnu kanalizaciju.

**Elektroenergetska mreža i postrojenja:** Projekte elektrodistributivne mreže i priključke objekata na elektrodistributivnu mrežu raditi u saradnji sa JP «Elektrovojvodina», Elektrodistribucija »Pančevo«.

**TT mreža i postrojenja:** Projekte TT mreže i priključke objekata na TT mrežu raditi u saradnji sa PT »Telekom Srbija« Pančevo.

**Gasifikacija:** Gasna mreža izvodi se od P.E. cevi odgovarajućeg prečnika, dok se radni pritisak predviđa od 1 bara kao i ostalom delu ovog područja. Projekte gasovodne mreže i priključke objekata na gasovodnu mrežu raditi u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem.

## **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:

- prepis lista nepokretnosti br.4503 KO Vršac od 26.02.2015.godine
- Idejno rešenje, od 02.02.2015.godine, urađen od strane DOO »Rasing« iz Vršca.
- kopija plana od 18.03.2015.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.

**NAPOMENA:** Idejno rešenje **nije** u skladu sa uslovima iz Generalnog plana Vršca ("Službeni list opštine Vršac", br. 4/2007 i 6/2007). Uskladiti položaj stambenog objekta prema pravilima gradnje.

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).

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