

Republika Srbija  
AP Vojvodina  
OPŠTINA VRŠAC  
OPŠTINSKA UPRAVA  
Odeljenje za urbanističko-građevinske  
i imovinsko-pravne poslove  
Broj: 353-164/2015-IV-03  
Dana: 21.12.2015. godine  
Vršac, Trg Pobede br. 1  
Tel. br. 800-544  
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, 132/2014 i 145/2014), čl.7 i čl.12 Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure ("Službeni glasnik RS", br.22/2015 i 89/2015), 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), Generalnog plana Vršca ("Službeni list opštine Vršac", br. 4/2007 i 6/2007) na zahtev Radičević Monike iz Vršca ul.Školska br.6A, podnet dana 04.11.2015.godine, izdaje

## LOKACIJSKE USLOVE

**za izgradnju porodičnog stambenog objekta, spratnosti Su+P+0, kategorije „A“, klasifikacioni broj 111011, na kat.parc.br.6655, površine 1001 m<sup>2</sup>, upisanoj u LN.pr.br.527 KO Vršac, u ul. Goranska bb, u Vršcu.**

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

*Namena objekta: stambena*

*Kategorija „A“*

*Klasifikacioni broj: 111011*

*Bruto razvijena građevinska površina: 204,10 m<sup>2</sup>.*

*Pristup objektu: direktan pristup na javnu saobraćajnicu, Goranska ulica.*

## OPŠTI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI PORODIČNE STAMBENE IZGRADNJE

### VRSTA I NAMENA OBJEKATA

Na građevinskoj parceli namenjenoj porodičnom stanovanju mogu se graditi: glavni objekat, drugi objekat i pomoćni objekat.

Drugi objekat se može graditi ukoliko veličina i položaj parcele to omogućavaju.

Namena glavnog objekta: porodični stambeni objekat, stambeno-poslovni objekat, poslovno-stambeni objekat koji ne ugrožava stanovanje.

Vrsta glavnog objekta: slobodnostojeći, u neprekinutom nizu, u prekinutom nizu i poluatrijumski.

Vrsta drugog objekta: poslovni objekat, stambeni objekat, letnja kuhinja, garaža i ostave veće od 20 m<sup>2</sup>.

Vrsta pomoćnih objekata: ostava manje od 20 m<sup>2</sup>, ograde, bunari i septička jama (prelazno rešenje do priključenja na naseljsku kanalizacionu mrežu).

Prostorije (ostave za ogrev, garaža, letnja kuhinja) mogu se planirati i u sastavu osnovnog objekta ili drugog objekta na parceli.

U zoni porodične stambene izgradnje nije dozvoljena izgradnja ekonomskih objekata:

stočnih staja, ispusta za stoku, đubrišnih jama - đubrišta, poljskih klozeta, pušnica, sušnica, koševa, ambara, nadstrešnica za mašine i vozila, skladišta hrane i objekata namenjenih ishrani stoke.

## **DOZVOLJENA SPRATNOST I VISINA OBJEKTA**

Spratnost glavnog objekta porodičnog stanovanja:

1. od P (prizemlje) do maksimalno P+2+Pk ili P+1+M (prizemlje + dve etaže + potkrovlje ili prizemlje + jedna etaža + mansarda),
2. od P (prizemlje) do maksimalno P+1+Pk ili P+M (prizemlje + jedna etaža + potkrovlje ili prizemlje + mansarda).

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

Visina glavnog porodičnog objekta je maksimalno 9,0 m od kote zaštitnog trotoara objekta do venca, odnosno od kote zaštitnog trotoara objekta do slemena maksimalno 12,0 m.

Parametri minimalne i maksimalne spratnosti:

<b>Širina regulacije</b>	<b>Spratnost</b>
do 15 m	maks. P+2
od 15 – 20 m	maks. P+3
preko 20 m	maks. P+4

Pomoćni objekti na parceli (ostava, letnja kuhinja i garaža) maksimalne spratnosti P (prizemlje) a maksimalne visine do 3,0 m od kote zaštitnog trotoara objekta do venca. Visina drugih i pomoćnih objekata na parceli ne može da prelazi visinu glavnog objekta.

## **OBEZBEDIVANJE PRISTUPA PARCELI I PROSTORA ZA PARKIRANJE VOZILA**

Za svaku građevinsku parcelu u okviru zone porodičnog stanovanja mora se obezbediti kolsko-pešački prilaz širine min 2,5 m.

Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe u okviru građevinske parcele mora se obezbediti parking mesto tj. prostor za parkiranje vozila po pravilu jedan stan jedno parking mesto.

## **ZAŠTITA SUSEDNIH OBJEKATA**

Otvaranje otvora na prostorijama za stanovanje kao i ateljeima i poslovnim prostorijama na bočnim fasadama može se dozvoliti ako je međusobni 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 postavlja otvor bude jednaka ili više 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, od fasadne opeke, prirodnog ili veštačkog kamena itd.

Obavezna je izrada kosog krova. Krovni pokrivač u zavisnosti od nagiba krovne konstrukcije.

Visina nazitka stambene potkrovne etaže iznosi najviše 2,2 m računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne visine, a određuje se prema konkretnom slučaju. Moguća je izgradnja mansardnog krova sa odgovarajućim nagibima konstrukcije. 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.

## **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 parceli treba locirati minimalno 3,0 m od svih objekata i granica 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.

## **PRAVILA GRAĐENJA ZA POJEDINAČNU ZONU:**

**ZONA PORODIČNE STAMBENE IZGRADNJE – ZONA 5 (BLOK BR. 134, 135, 136, 137 I 137A), ZONA 6 (BLOK BR. 15, 16, 17 I 18) I ZONA 7 (BLOK BR. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 I 10)**

## **VRSTA I NAMENA OBJEKATA**

Na građevinskoj parceli namenjenoj porodičnom stanovanju mogu se graditi: glavni, drugi i pomoćni objekti.

- Namena glavnog objekta: porodično stambeni objekat, stambeno-poslovni objekat, poslovno-stambeni objekat koji ne ugrožava stanovanje;
- Vrsta glavnog objekta porodičnog stanovanja: slobodnostojeći, dvojni;
- Namena drugog objekta na istoj građevinskoj parceli: poslovni objekat, stambeni objekat, letnja kuhinja, garaža i ostave veće od 20 m<sup>2</sup>
- Namena pomoćnog objekta: ostava manje od 20 m<sup>2</sup>, ograde, bunari i septička jama (prelazno rešenje do priključenja na naseljsku kanalizacionu mrežu);

## **USLOVI ZA OBRAZOVANJE GRAĐEVINSKE PARCELE**

Uslovi za obrazovanje novih građevinske parcele namenjene porodičnom stanovanju su sledeći:

- za slobodnostojeći objekat minimalna širina parcele je 12,0 m (izuzetno 10,0 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 je 500,00 m<sup>2</sup> (2 x 250,00 m<sup>2</sup>), a samo u izuzetnim slučajevima 400 m<sup>2</sup> (2 x 200,00 m<sup>2</sup>),

## **POLOŽAJ OBJEKTA NA PARCELI**

Objekti se grade na građevinskoj liniji ili unutar površine ograničene građevinskim linijama.

Građevinska linija novog objekta u zoni postojećeg stanovanja se određuje na osnovu pozicije većine izgrađenih objekata. Građevinska linija novog objekta u zoni planiranog stanovanja se određuje na osnovu Plana detaljne regulacije.

Građevinska linija može biti uvučena u odnosu na regulacionu liniju minimalno 3,00 m.

Glavni objekat se na parceli gradi uz granicu parcele pretežne pozicije većine izgrađenih objekata. Izgradnja objekta na parceli može se dozvoliti pod sledećim uslovima:

- osnovni gabarit glavnog slobodnostojećeg objekta sa ispadima može da se dozvoli na minimalno 0,5 m od pripadajuće granice parcele;
- osnovni gabarit glavnog slobodnostojećeg objekta (bez ispada) može da se dozvoli na minimalno 3,0 m od nasuprotne granice parcele, odnosno na 2,5 m (sa ispadom);
- Osnovni gabarit dvojnog objekta (bez ispada) može da se dozvoli na minimalno 4,0 m od granice parcele;
- Osnovni gabarit glavnog objekta u prekinutom nizu od pripadajuće granice parcele je 0,0 m, a od nasuprotne granice parcele je 3,0 m (rastojanje osnovnog gabarita bez ispada), odnosno na 2,5 m (sa ispadom).

## **DOZVOLJENI INDEKS (STEPEN) IZGRAĐENOSTI I INDEKS (STEPEN) ISKORIŠĆENOSTI URBANISTIČKI POKAZATELJI**

	Opšte stambene zone srednjih gustina	Zone retkih naselja malih gustina
Gustina naseljenosti	100-150 st/ha	do 100 st/ha
Indeks iskorišćenosti	2,0	1,6

Stepen izgrađenosti	max 50%	max 40%
% Zelenila	min 30%	min 30%

Kat.parc.br. 6655 KO Vršac ispunjava uslove za građevinsku parcelu.

### **DOZVOLJENA SPRATNOST I VISINA OBJEKTA**

Spratnost glavnog objekta je od P (prizemlje) do maksimalno P+2+Pk ili P+1+M (prizemlje+dve etaže+potkrovlje ili prizemlje + jedna etaža + mansarda). Dozvoljena je izgradnja podrumске, odnosno suterenske etaže ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode. Visina glavnog objekta je maksimalno 9,0 m od kote zaštitnog trotoara objekta do venca, odnosno maksimalno 12,0 m od kote zaštitnog trotoara objekta do slemena.

Spratnost poslovnog objekta uz glavni objekat je maksimalno P+Pk (prizemlje + potkrovlje) (dozvoljena je izgradnja podrumске etaže ako postoje uslovi za to). Visina objekta je maksimalno 7,50 m od kote zaštitnog trotoara objekta do venca.

Pomoćni objekti na parceli (ostava, letnja kuhinja i garaža) maksimalne spratnosti P (prizemlje) a maksimalne visine do 5,0 m od kote zaštitnog trotoara objekta do venca.

Na strmom, terenu sa nagibom javnog ili pristupnog puta manje ili jednako 2,00 m - visina je rastojanje od nulte kote do kote slemena, odnosno venca. Kada je rastojanje od nulte kote do kote nivelete prema ulici (naviše), kad je rastojanje od nulte kote do kote nivelete javnog ili pristupnog puta veće od 2,00 m - visina je rastojanje od kote nivelete javnog puta do kote slemena (venca) umanjeno za razliku visine preko 2,00 m.

Na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kad je nulta kota objekta niža od kote javnog ili pristupnog puta visina objekta je rastojanje od kote nivelete puta do kote slemena (venca).

### **MEĐUSOBNA UDALJENOST OBJEKATA**

Udaljenost između glavnog i drugog ili pomoćnog objekta uz glavni objekat može biti min. 4,0 m, ukoliko postoje otvori na nasuprotnim stranama, odnosno 2,5 m, ukoliko ne postoje otvori na nasuprotnim stranama.

Udaljenost između glavnog i drugog objekta, udaljenost između glavnog i pomoćnog objekta uz glavni objekat može biti min. 4,0 m.

Drugi objekat i pomoćni objekat mogu da drugi tehnički se grade na međusobnom razmaku od 0,0 m, ako su zadovoljeni sanitarni, protivpožarni i uslovi.

### **USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI**

Drugi i pomoćni objekat uz glavni objekat i poslovni objekat se grade u istoj liniji na delu bočnog dvorišta pripadajuće granice parcele kao i glavni objekat, uz uslov da se objekat od granice parcele gradi na minimalno 0,5 m odstojanja od granice parcele.

Drugi i pomoćni objekat uz glavni objekat na parceli gde je dvojni objekat se gradi na 0,0 m od zajedničke granice parcele.

Izgradnjom objekata na parceli ne sme se narušiti granica parcele, a odvodnja atmosferskih padavina sa krovnih površina mora se rešiti u okviru parcele na kojoj se gradi objekat.

Ograde na regulacionoj liniji mogu biti transparentne ili kombinacija zidane i transparentne ograde s tim da ukupna visina ograde od kote trotoara ne sme preći visinu od  $h=2,0$  m. Transparentna ograda se postavlja na podzid visine maksimalno 0,2 m a kod kombinacije zidani deo ograde može ići do visine od 0,9 m. Kapije na regulacionoj liniji se ne mogu otvarati van regulacione linije. Ograda, stubovi ograde i kapije moraju biti na građevinskoj parceli koja se ograđuje. Bočne strane i zadnja strana građevinske parcele može se ograđivati živom zelenom ogradom, transparentnom ogradom ili zidanom ogradom do visine maksimalno  $h=2,0$ m. Dozvoljeno je pregrađivanje funkcionalnih celina u okviru građevinske parcele (razgraničenje stambenog i poslovnog/proizvodnog dela parcele) uz uslov da visina te ograde ne može biti veća od visine spoljne ograde.

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

**Vodovod i kanalizacija:** Priklučke objekata na mrežu treba izvesti u šahtovima sa svim potrebnim armaturama.

Objekat priključiti na fekalnu kanalizacionu mrežu prematehničkim propisima i standardima. Nije dozvoljeno upuštanje fekalne u kišnu kanalizaciju. Sve radove projektovati i izvoditi prema tehničkim uslovima DP"Drugi Oktobar", "EJ Vodovod" Vršac, br.54/15 od 30.11.2015.godine.

**Gasovod:** Sve radove projektovati i izvoditi prema tehničkim uslovima DP"Drugi Oktobar", "EJ Gasovod" Vršac, br.16/39-15-06 od 24.11.2015.godine.

**Elektroenergetska mreža i postrojenja:** Sve radove projektovati i izvoditi prema tehničkim uslovima DOO «Elektrovojvodina», «Elektrodistribucija Pančevo», br.07.16.-5.40.-250442/ od 24.11.2015. godine.

**TT mreža i postrojenja:** Sve radove projektovati i izvoditi prema Tehničkim uslovima "Telekom Srbija" AD Beograd, Filijala Pančevo, br.6995/431546/2-2015 SB od 30.11.2015.godine.

Ovi lokacijski uslovi izdaju se na osnovu Generalnog plana Vršca ("Službeni list opštine Vršac", br. 4/2007 i 6/2007).

Lokacijski uslovi su osnov za izradu projekta za građevinsku dozvolu.

Uz zahtev za izdavanje izdavanje lokacijskih uslova, priložena je sledeća dokumentacija:

- kopija plana od 19.05.2014.godine.
- izvod iz katastra podzemnih instalacija od 09.11.2015.godine.
- idejno rešenje sa glavnom sveskom br.tehn.dn.IDR 20/15 od oktobra 2015, urađen od strane „Biro plus“ DOO Vršac..

Članom 53.a stav 5 Zakona o planiranju i izgradnji, propisano je da lokacijske uslove 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) lokacijski uslovi;
- 2) projekat za građevinsku dozvolu;
- 3) izvod iz projekta za građevinsku dozvolu;
- 4) dokaz o pravu svojine, odnosno pravu zakupa na građevinskom zemljištu;
- 5) dokaz o uplati administrativne takse.

Opštinska administrativna taksa za ove uslove 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», PT TelekomSrbija, DP „Drugi oktobar“ EJ „Gasovod“ Vršac i DP „Drugi oktobar“ EJ „Vodovod“ Vršac, o trošku investitora i priloženi su dokazi o uplati troškova izdavanja uslova.

Pribavljen je izvod iz katastra podzemnih instalacija od strane RGZ-a Službe za katastar nepokretnosti, o trošku investitora i priložen je račun izdavanja iste.

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.

Na ove uslove može se podneti prigovor opštinskom veću opštine Vršac u roku od tri dana od prijema istih.

Grafički prilog:

1. Namena prostora
2. Saobraćajna infrastruktura.

Obradio: dipl.inž.arh. Monika Legan

**Dostaviti:**

1. Podnosiocu zahteva
2. Arhivi.

**N A Č E L N I K**  
dipl.prav. Nataša Tadić