

Republika Srbija  
AP Vojvodina  
GRAD VRŠAC  
GRADSKA UPRAVA  
Odeljenje za prostorno planiranje,  
urbanizam i građevinarstvo  
Br: ROP-VRS-1500-LOC-1/2018  
Zavodni br.:353-11/2018-IV-03  
Dana: 07.02.2018.godine  
Vršac, Trg Pobjede br. 1  
Tel. br. 800-546  
ML

Gradska uprava Grada Vršca, Odeljenje za prostorno planiranje, urbanizam i građevinarstvo na osnovu čl. 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), Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem ("Službeni glasnik RS", br.113/2015, 96/2016 i 120/2017), Uredbe o lokacijskim uslovima ("Službeni glasnik RS", br.35/2015, 114/2015 i 117/2017), Pravilnika o klasifikaciji objekata ("Službeni glasnik RS", br.22/2015), Generalnog plana Vršca ("Službeni list opštine Vršac", br. 4/2007 i 6/2007), generalnog urbanističkog plana Vršca ("Službeni list opštine Vršac", br. 16/2015), Plana detaljne regulacije dela naselja »Breg« Vršac ("Službeni list opštine Vršac", br. 2/2005), čl.17 Odluke o organizacije Gradske uprave ("Službeni list grada Vršca" br.20/2016), na zahtev [REDAKCIJA] putem punomoćnika Zorana Velkovskog iz Vršca, ul.Gudurički put bb, podnet dana 22.01.2018.godine, izdaje

## LOKACIJSKE USLOVE

I. Za izgradnju porodičnog stambenog objekta, spratnosti P+1, u Vršcu, ul.Ruskih oslobodioca bb.

II. Kat.parc.br.6746/2 KO Vršac, površine 351 m<sup>2</sup>, upisana u prepisu LN.br.14575 KO Vršac.

III. Kategorija objekta: A  
Klasifikaciona oznaka: 111011

IV. Ukupno bruto površina izgradnje:166,82 m<sup>2</sup>  
Bruto površina pod objektom: 95,85 m<sup>2</sup>

*Pristup objektu:* direktan pristup sa javne saobraćajnice, Vojvode Mišića i Ruskih oslobodioca ulice.

*Planski osnov:* Plan detaljne regulacije dela naselja »Breg« Vršac ("Službeni list opštine Vršac", br. 2/2005).

*Celina, odnosno zona:* Blok br.19, zona br.14 - Namenjani su porodičnom stanovanju. Za uređenje blokova obavezna je detaljna urbanistička razrada. Uređenje će se vršiti na osnovu uslova iz Plana detaljne regulacije naselja Breg.

## V. PRAVILA GRADNJE

### 6.1.1.7. Zona porodične stambene izgradnje – Zona 13 (Blok br. 139) i Zona 14 (Blok br. 19 i 20)

Zona 13 i zona 14 su zone planirane porodične gradnje i određene su za obaveznu detaljnu razradu. Planom detaljne regulacije treba propisati pravila građenja na osnovu:

- Koncepta plana koji će se utvrditi Programom za izradu urbanističkog plana,
- Preovlađujućom namenom utvrđenom ovim Planom,
- Opštih pravila gradnje propisanih ovim Planom.

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	3,0	1,6
Stepen izgrađenosti	max 50%	max 40%
% Zelenila	- min 10% za kompaktno blokove - min 20% za otvorene i poluotvorene blokove	min 30%

### PRAVILA ZA IZGRADNJU NA OSTALOM GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU

U cilju obezbeđivanja realizacije planskih ciljeva potrebno je odrediti urbanističke kriterijume i uslove za izgradnju i rekonstrukciju svih planiranih sadržaja Plana.

- Konstrukciju objekta prilagoditi oscilacijama izazvanim zemljotresom jačine 7° MCS skale.
- Za sve eventualne radove na obuhvaćenim objektima i lokalitetima koji podležu merama zaštite na osnovu Zakona o kulturnim dobrima ("Sl. glasnik RS", br. 71/94) obaveza je vlasnika - nosioca prava korišćenja da pribavi dozvolu nadležnog
- Zavoda za zaštitu spomenika kulture.
- Pri projektovanju i građenju obavezno se pridržavati odredbi Zakona o zaštiti od požara ("Sl. glasnik RS", br. 37/88).
- Sprovoditi mere i uslove zaštite prirodnih i radom stvorenih vrednosti životne sredine u skladu sa Zakonom o zaštiti životne sredine.
- Pri projektovanju i građenju stambenih i drugih objekata pridržavati se Zakona o planiranju i izgradnji i Pravilnika o minimalnim tehničkim uslovima za izgradnju stanova.
- Za ostale objekte pridržavati se odredbi tehničkih propisa i uslova koji konkretnu oblast regulišu.
- Na građevinskoj parceli dozvoljena je izgradnja stambenog objekta (stambeno- poslovnog, poslovno-stambenog) i drugog objekta.
- Za potrebe parcelacije i preparcelacije kao i za potrebe sprovođenja urbanističkog plana kada je planom predviđeno (za sadržaje čija se organizacija i izgradnja ne može precizno predvideti) izrađuje se Urbanistički projekat.

- Objekti porodičnog stanovanja mogu biti: slobodnostojeći, dvojni ili objekti u nizu.
- Porodični stambeni objekti su objekti za stanovanje sa najviše 4 stambene jedinice i prosečnom veličinom stana od 80 m<sup>2</sup>.
- Na postojećim parcelama porodičnog stanovanja koje veličinom ne ispunjavaju uslove iz Plana mogu se graditi novi objekti iste veličine i položaja kao postojeći objekat.

### **Pravila za izgradnju objekata, obrazovanje parcela**

#### **Vrsta i namena objekta**

U okviru zone stanovanja, u zavisnosti od veličine parcele može se dozvoliti izgradnja sledećih objekata:

#### **1. Glavni objekat:**

Namena: porodični stambeni objekat, porodični stambeno-poslovni objekat, poslovno-stambeni objekat, poslovni objekat.

Vrsta: glavni objekat može da se gradi kao slobodnostojeći, dvojni ili kao objekat u prekinutom nizu.

#### **2. Drugi objekat:**

Namena: poslovni; poslovno-stambeni; ekonomski objekat uz stambeni objekat porodičnog tipa: garaža, letnja kuhinja; ekonomski objekat uz poslovni objekat: garaža.

Vrsta: objekat se gradi kao slobodnostojeći ili dvojni.

**3. Pomoćni objekat:** ostava, vodonepropusna betonska septička jama, bunar, ograda I sl.

U zoni stanovanja poslovne delatnosti koje se mogu dozvoliti su iz oblasti: trgovine na malo, ugostiteljstva i uslužnih delatnosti, s tim da su obezbeđeni uslovi zaštite životne sredine.

Proizvodne delatnosti malog obima u zoni stanovanja se mogu dozvoliti uz obezbeđivanje uslova zaštite životne sredine.

#### **b) Uslovi za obrazovanje građevinske parcele**

Uslovi za obrazovanje građevinske parcele namenjene porodičnom stanovanju u zoni `A` 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 16,0 m (2x8,0 m), minimalna površina je 400,00 m<sup>2</sup> (2x200,00 m<sup>2</sup>);
  - za objekat u nizu minimalna širina parcele je 6,0 m, minimalna veličina parcele je 200,0 m<sup>2</sup>;
- maks. veličina građevinske parcele namenjene porodičnom stanovanju je 1200 m<sup>2</sup>.

Uslovi za obrazovanje građevinske parcele namenjene porodičnom stanovanju u zoni `B` su sledeći:

- za slobodnostojeće objekte minimalna širina parcele 14,0 m, minimalna površina parcele je 500,00 m<sup>2</sup>;
- za dvojni objekat minimalna širina je 18,0 m (2 x 9,0 m), minimalne površine parcela je 600,0 m<sup>2</sup> (2 x 300 m<sup>2</sup>)
- za objekte u nizu minimalne širina parcele je 7,0 m, minimalna površine parcele je 200,00 m<sup>2</sup>.

Na građevinskoj parceli čija je površina manja od najmanje površine i čija je širina manja od najmanje širine može se urbanističkim aktom i uslovima utvrditi izgradnja porodičnog objekta spratnosti da P+1 sa dva stalna indeksa i stepena izgrađenosti do 1,0 i indeksa ili stepena iskorišćenosti do 60 %.

Kat.parc.br.6746/2 KO Vršac ispunjava uslove za građevinsku parcelu.

### **Položaj objekata na parceli**

Objekti se grade na građevinskoj liniji ili unutar površine ograničene građevinskim linijama. Na strmom terenu: građevinska linija može se poklapati sa regulacionom linijom osim ako se u prizemnoj etaži planira i garaža. U tom slučaju građevinska linija je na 6,0 m od regulacione linije. Na strmom terenu sa padom prema ulici, garaža može biti u suterenu, a građevinska linija može biti na manjoj udaljenosti od 6 m. Građevinska linija novog objekta se određuje na osnovu pozicije većine izgrađenih objekata ili u skladu sa regulacionom širinom I karakterističnom konfiguracijom terena.

Glavni objekat se na parceli gradi uz granicu parcele prema susedu.(pretežno severne (odnosno zapadne) orijentacije).

Izgradnja porodičnih objekata na parceli može se dozvoliti pod sledećim uslovima:

- Osnovni gabarit slobodnostojećeg objekta (bez ispada) može da se dozvoli na minimalno 1,0 m od granice parcele prema susedu, odnosno, osnovni gabarit sa ispadima ne može preći granicu parcele.
- osnovni gabarit slobodnostojećeg objekta (bez ispada) može da se dozvoli na minimalno 3,0 m od granice parcele prema susedu, uz koju je smešten susedni objekat.
- Osnovni gabarit dvojnog objekta (bez ispada) može da se dozvoli na minimalno 4,0m od granice parcela prema susedima.
- Osnovni gabarit objekta u nizu od granice susednih parcela na kojima su susedni objekti u nizu je 0,0 m, a od granice parcele poslednjeg objekta u nizu prema susednoj parceli je 1,0 m (rastojanje osnovnog gabarita bez ispada).

Dozvoljeni stepen iskorišćenosti i indeks izgrađenosti građevinske parcele

Na građevinskoj parceli porodičnog tipa stepen iskorišćenosti je maksimalno 50 %, a indeks izgrađenosti je maksimalno 1,6.

Na građevinskoj parceli namenjenoj poslovanju i stanovanju ili samo poslovanju stepen iskorišćenosti je maksimalno 70 % (objekti i saobraćajne površine) a indeks izgrađenosti maksimalno 2,4, u zavisnosti od planirane delatnosti (minimalna ozelenjenost parcele namenjene poslovanju je 20 %).

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

Spratnost stambenog objekta porodičnog tipa (porodični stambeni objekat, stambeno- poslovni objekat i poslovno-stambeni objekat) je od P do maksimalno Su+P+Pk ili Su+P+1. Dozvoljena je izgradnja suterenske etaže ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode. Ukupna visina objekta ne može preći 12,0 m.

Spratnost stambeno-poslovnog, poslovno-stambenog ili poslovnog objekta je maksimalno P+Pk (dozvoljena je izgradnja suterenske etaže ako postoje uslovi za to).

Visina objekta je maksimalno 12,0 m.

Ekonomski objekat (garaža, letnja kuhinja, ostava, magacin) je maksimalne spratnosti P a maksimalne visine do 5,0 m.

Pomoćni objekat - ostava je maksimalne spratnosti P a maksimalne visine 4,0 m. Dozvoljena je izgradnja suterenske etaže ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

#### **Međusobna udaljenost objekata**

Udaljenost građevinskih linija stambenih objekata porodičnog tipa od drugih objekata ne može biti manja od 4,0 m (osnovni gabarit sa ispadom).

Poslovni i pomoćni objekat mogu da se grade na međusobnom razmaku od 0,0 m, ako su zadovoljeni sanitarni, protivpožarni i drugi tehnički uslovi tj. međusobni razmak ne može biti manji od polovine visine višeg objekta.

Otvor na objektu koji je smešten uz susednu među ili je od međe udaljen maks.2,0 m, može biti: prozor min. visine parapeta 1,80 m; svetlarnik od neprovidnog stakla ili staklene prizme visine parapeta 0,00 m.

Otvor na objektu koji je od susedne međe udaljen više od 2,0 m može biti prozor.

Udaljenost ekonomskih objekata u kojima se skladišti zapaljivi materijal od drugih objekata ne može biti manja od 6,0 m.

Međusobni razmak između ekonomskih objekata (na istoj parceli) može biti 0,0 m (ako su zadovoljeni uslovi protivpožarne zaštite) odnosno minimalno polovina višeg objekta.

Izgradnju vodonepropusne jame vršiti na udaljenosti minimalno 3,0 m od svih objekata i međe prema susedima.

#### **Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli**

Pomoćni i ekonomski objekat se grade u istoj liniji kao i glavni objekat.

Ako se ekonomski delovi susednih parcela neposredno graniče, rastojanje novih ekonomskih objekata od granice parcele ne može biti manje od 1,0 m.

Ekonomski objekat na parceli gde je dvojni objekat se gradi na 0,0 m od zajedničke granice parcele.

Otpadne vode tretirati priključenjem na gradsku kanalizaciju, a do izgradnje kanalizacione mreže objekte priključivati na vodonepropusne septičke jame. Izgradnju vršiti prema sledećim uslovima:

- da su pristupačne za vozilo autocisternu koje će vršiti pražnjenje
- da su komore izgrađene od vodonepropusnog betona
- da su udaljene od svih objekata i međa min. 3,0 m.
- da se nalaze (za parcele na strmom terenu) na delu parcele koji je na nižoj visinskoj koti.

Ograde na regulacionoj liniji mogu biti transparentne ili kombinacija zidane i transparentne ograde.

Transparentna ograda se postavlja na podzid kod kombinacije zidani deo ograde može ići do visine od 0,9 m.

Kapije na regulacionoj liniji se ne mogu otvarati van regulacione linije.

Visina ograde na uglu ne može biti viša od 0,9 m od kote trotoara zbog preglednosti raskrsnice.

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  $h=1,4$  m.

Dozvoljeno je pregrađivanje funkcionalnih celina u okviru građevinske parcele (razgraničenje stambenog i ekonomskog dela parcele, stambenog i poslovnog/proizvodnog dela parcele) uz uslov da visina te ograde ne može biti veća od visine spoljne ograde.

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

Za svaku građevinsku parcelu u okviru ove zone mora se obezbediti kolsko-pešački prilaz širine 3,0 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**

Izgradnja objekata u nizu 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 1,6 m, odnosno regulacionu liniju više od 1,2 m i to na delu objekta višem od 3,0 m. Ako je horizontalna projekcija ispada veća onda se ona postavlja u odnosu na građevinsku, odnosno regulacionu liniju.

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

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.

Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj parceli.

Površinske vode sa parcele odvoditi slobodnim padom, prema rigolama, odnosno prema ulici sa najmanjim padom od 1,5 %.

Arhitektonsko, odnosno estetsko oblikovanje pojedinih elemenata objekta

Fasade objekata mogu biti malterisane, u boji po izboru Projektanta, ili obložene materijalima poput fasadne opeke.

Obavezna je izrada kosog krova sa nagibom krovne konstrukcije od 20-35°.

Krovni pokrivač u zavisnosti od nagiba krovne konstrukcije.

Visina nadzitka stambene potkrovne etaže iznosi najviše 1,6 m računajući od kote poda potkrovne 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 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 kanizacionim sistemom koji će se priključiti na naseljsku kanizacionu mrežu. Kao prelazno rešenje, do izgradnje kanizacione mreže dozvoljena je izgradnja betonskih vodonepropusnih septičkih jama koje na parceli treba locirati minimalno 3,0 m od objekta i granice parcele.

Na svakoj građevinskoj parceli mora se obezbediti minimalno 30% ozelenjenih površina (vrt).

Svi objekti moraju biti izgrađeni (rekonstruisani) u skladu sa važećim Zakonima i Pravilnicima koji regulišu konkretnu oblast. Pri projektovanju i izvođenju radova na objektima upotrebljenim materijalima 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.

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

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

Projekte fekalne kanalizacije i priključke objekata raditi u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem. Nije dozvoljeno upuštanje fekalne u kišnu kanalizaciju. Sve radove projektovati i izvoditi prema tehničkim uslovima JKP „Drugi oktobar“ Vršac br.33/15, zavodni br:03/15 od 07.02.2018.godine.

**Elektroenergetska mreža i postrojenja:** Sve radove projektovati i izvoditi prema tehničkim uslovima DOO «Elektrovojvodina», «Elektrodistribucija Pančevo», br.8C.1.1.0.-D.07.15.-24878-18 od 30.01.2018. godine.

**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. Sve radove projektovati i izvoditi prema tehničkim uslovima JKP „Drugi oktobar“ Vršac br.06-2/17-2, zavodni br.:1/18 od 30.01.2018.godine.

## **VII. PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA NA PARCELI**

Na parceli br.6746/2 KO Vršac nema izgrađenih objekata.

**VIII.** 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.

**IX.** 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:

- Ostala dokumenta predmeta (PORESKA UPRAVA.pdf)
- Dokaz o uplati naknade za vođenje centralne evidencije za izdavanje lokacijskih uslova (AGENCIJA ZA PRIVREDNE REGISTRE.pdf)
- Ostala dokumenta zahteva za izdavanje lokacijskih uslova (BUDŽET GRADA.pdf)
- Ostala dokumenta zahteva za izdavanje lokacijskih uslova (PREPIS LISTA NEPOKRETNOSTI.pdf)
- Punomoćje (OVLAŠĆENJE.pdf)
- Geodetski snimak postojećeg stanja na katastarskoj podlozi (KTP PLAN.pdf)
- Idejno rešenje (IDEJNO REŠENJE.dwg)
- Idejno rešenje (GLAVNA SVESKA. br.tehn.dok.016/17/2017 IDR od 25 decembra 2017. urađena od strane Nikušo lelea PR "Electro Nic" iz Vršca pdf.)

**X.** Odeljenje za prostorno planiranje, urbanizam i građevinarstvo Gradske uprave Vršac, je pribavilo po službenoj dužnosti tehničke uslove od imaooca javnih ovlašćenja ED Pančevo, JKP "Drugi oktobar" EJ "Gasovod" i "Vodovod" i RGZ Službe za katastra nepokretnosti Vršac, u skladu sa članom 54. 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) i članom 11. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim

putem ("Službeni glasnik RS", br.113/2015, 96/2016 i 120/2017), o trošku investitora.

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.

**XI.** Gradska 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).

**XII.** Protiv ovih lokacijskih uslova može se izjaviti prigovor u roku od 3 dana od dana prijema istog, nadležnom Gradskom veću Grada Vršca.

Obradio: dia Monika Legan

**Dostaviti:**

1. Podnosiocu zahteva
2. RGZ SKN u Vršcu
3. ED Pančevo
4. JKP "Drugi oktobar" EJ "Gasovod" i "Vodovod"
5. Građevinskoj inspekciji Grada Vršca
6. Arhivi.

**N A Č E L N I K**  
dipl.ing.građ..Zorica Popović