

Република Србија  
АП Војводина  
ОПШТИНА ВРШАЦ  
ОПШТИНСКА УПРАВА  
Одељење за урбанистичко-грађевинске  
и имовинско-правне послове  
Број: 353-63/2015-IV-03  
Дана: 18.06.2015. године  
Вршац, Трг Победе бр. 1  
Тел. бр. 800-544  
ДС

Општинска управа Општине Вршац, Одељење за урбанистичко-грађевинске и имовинско-правне послове 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 и 145/2014) у вези са чланом 130 Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 132/2014), Генералног плана Вршца ("Службени лист општине Вршац", бр. 4/2007 и 6/2007), члана 16. Одлуке о организације Општинске управе ("Службени лист општине Вршац" бр. 2/2009) и члана 192 Закона о општем управном поступку ("Сл. лист СРЈ", бр. 33/97 и 31/2001) по захтеву Ljiljane Rosselli из Вршца, ул. Ђуре Даничића бр.28 од 20.05.2015, издаје,

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу летње кухиње и базена, спратности По+П+0, категорије А, класификациони број 111011, на кат.парц.бр. 4810 КО Вршац, површине 1054m<sup>2</sup>, уписаној у лист непокретности бр. 3584 КО Вршац, у улици Паје Јовановића бр.28 у Вршцу.

Место: Вршац,  
Улица и број: Паје Јовановића бр.28  
Катастарска општина: Вршац,  
Број катастарске парцеле:4810  
Површина парцеле: 1054 m<sup>2</sup>,  
Начин коришћења земљишта: породична стамбена зграда, помоћни објекти и двориште,  
Власник парцеле: Ljiljana Rosselli из Вршца, ул. Ђуре Даничића бр.28.  
Локација: Зона породичног становања бр.7, блок бр.10.

### ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ ПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ИЗГРАДЊЕ ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

На грађевинској парцели намењеној породичном становању могу се градити: главни објекат, други објекат и помоћни објекат.

Други објекат се може градити уколико величина и положај парцеле то омогућавају.

Намена главног објекта: породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат, пословно-стамбени објекат који не угрожава становање.

Врста главног објекта: слободностојећи, у непрекинутом низу, у прекинутом низу и полуатријумски.

Врста другог објекта: пословни објекат, стамбени објекат, летња кухиња, гаража и оставе веће од 20 m<sup>2</sup>.

Врста помоћних објеката: остава мање од 20 m<sup>2</sup>, ограде, бунари и септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу).

Просторије (оставе за огрев, гаража, летња кухиња) могу се планирати и у саставу основног објекта или другог објекта на парцели.

У зони породичне стамбене изградње није дозвољена изградња економских објеката: сточних стаја, испуста за стоку, ђубришних јама - ђубришта, пољских клозета, пушница, сушница, кошева, амбара, надстрешница за машине и возила, складишта хране и објеката намењених исхрани стоке.

## **ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА**

Спратност главног објекта породичног становања:

1. од П (приземље) до максимално П+2+Пк или П+1+М (приземље + две етаже + поткровље или приземље + једна етажа + мансарда),
2. од П (приземље) до максимално П+1+Пк или П+М (приземље + једна етажа + поткровље или приземље + мансарда).

Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Висина главног породичног објекта је максимално 9,0 м од коте заштитног тротоара објекта до венца, односно од коте заштитног тротоара објекта до слемена максимално 12,0 м.

Параметри минималне и максималне спратности:

Ширина регулације	Спратност
до 15 м	макс. П+2
од 15 – 20 м	макс. П+3
преко 20 м	макс. П+4

Помоћни објекти на парцели (остава, летња кухиња и гаража) максималне спратности П (приземље) а максималне висине до 3,0 м од коте заштитног тротоара објекта до венца. Висина других и помоћних објеката на парцели не може да прелази висину главног објекта.

## **ОБЕЗБЕЂИВАЊЕ ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА**

За сваку грађевинску парцелу у оквиру зоне породичног становања мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин 2,5 м.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг место тј. простор за паркирање возила по правилу један стан једно паркинг место.

## **ЗАШТИТА СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА**

Отварање отвора на просторијама за становање као и атељеима и пословним просторијама на бочним фасадама може се дозволити ако је међусобни размак између објеката (укупно са испадима) једнак или већи од 4,0 м. Ако је међусобни размак од 3,0 м до 4,0 м дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене уз услов да доња кота на коју се поставља отвор буде једнака или више од 1,8 м.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

## **АРХИТЕКТОНСКО, ОДНОСНО ЕСТЕТСКО ОБЛИКОВАЊЕ ПОЈЕДИНИХ ЕЛЕМЕНАТА ОБЈЕКТА**

Фасаде објеката могу бити малтерисане, у боји по избору пројектанта, од фасадне опеке, природног или вештачког камена итд.

Обавезна је израда косог крова. Кровни покривач у зависности од нагиба кровне конструкције.

Висина назитка стамбене поткровне етаже износи највише 2,2 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне висине, а одређује се према конкретном случају. Могућа је изградња мансардног крова са одговарајућим нагибима конструкције. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.

## **УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА**

Обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих овим Планом,
- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом,
- ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта,
- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

## **УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ТЕХНИЧКЕ, ХИГИЈЕНСКЕ, ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, БЕЗБЕДНОСНЕ И ДРУГЕ УСЛОВЕ**

Изградња објеката, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или на други начин деградирање животне средине. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.

Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже, дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама, које на парцели треба лоцирати минимално 3,0 m од свих објеката и граница парцеле.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% озелењених површина.

Сви објекти морају бити изграђени (реконструисани) у складу са важећим Законима и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима имати у виду специфичност функционалне намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

## **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОЈЕДИНАЧНУ ЗОНУ:**

**ЗОНА ПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ИЗГРАДЊЕ – ЗОНА 5 (БЛОК БР. 134, 135, 136, 137 И 137А), ЗОНА 6 (БЛОК БР. 15, 16, 17 И 18) И ЗОНА 7 (БЛОК БР. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 И 10)**

### **ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА**

На грађевинској парцели намењеној породичном становању могу се градити: главни, други и помоћни објекти.

– Намена главног објекта: породично стамбени објекат, стамбено-пословни објекат, пословно-стамбени објекат који не угрожава становање;

– Врста главног објекта породичног становања: слободностојећи, двојни;

– Намена другог објекта на истој грађевинској парцели: пословни објекат, стамбени објекат, летња кухиња, гаража и оставе веће од 20 m<sup>2</sup>

– Намена помоћног објекта: остава мање од 20 m<sup>2</sup>, ограде, бунари и септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу);

### **УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ**

Услови за образовање нових грађевинске парцеле намењене породичном становању су следећи:

– за слободностојећи објекат минимална ширина парцеле је 12,0 m (изузетно 10,0 m), минимална површина парцеле је 300,0 m<sup>2</sup>,

– за двојни објекат минимална ширина парцеле је 10,0 m (2 x 5,0 m), минимална површина је 500,00 m<sup>2</sup> (2 x 250,00 m<sup>2</sup>), а само у изузетним случајевима 400 m<sup>2</sup> (2 x 200,00 m<sup>2</sup>),

## ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ

Објекти се граде на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинским линијама.

Грађевинска линија новог објекта у зони постојећег становања се одређује на основу позиције већине изграђених објеката. Грађевинска линија новог објекта у зони планираног становања се одређује на основу Плана детаљне регулације.

Грађевинска линија може бити увучена у односу на регулациону линију минимално 3,00 m.

Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежне позиције већине изграђених објеката. Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

– основни габарит главног слободностојећег објекта са испадима може да се дозволи на минимално 0,5 m од припадајуће границе парцеле;

– основни габарит главног слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 3,0 m од насупротне границе парцеле, односно на 2,5 m (са испадом);

– Основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 4,0 m од границе парцеле;

– Основни габарит главног објекта у прекинутом низу од припадајуће границе парцеле је 0,0 m, а од насупротне границе парцеле је 3,0 m (растојање основног габарита без испада), односно на 2,5 m (са испадом).

## ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС (СТЕПЕН) ИЗГРАЂЕНОСТИ И ИНДЕКС (СТЕПЕН) ИСКОРИШЋЕНОСТИ УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

	Опште стамбене зоне средњих густина	Зоне ретких насеља малих густина
Густина насељености	100-150 ст/ха	до 100 ст/ха
Индекс искоришћености	2,0	1,6
Степен изграђености	мах 50%	мах 40%
% Зеленила	мин 30%	мин 30%

## ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

Спратност главног објекта је од П (приземље) до максимално П+2+Пк или П+1+М (приземље+две етаже+поткровље или приземље + једна етажа + мансарда). Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Висина главног објекта је максимално 9,0 m од коте заштитног тротоара објекта до венца, односно максимално 12,0 m од коте заштитног тротоара објекта до слемена.

Спратност пословног објекта уз главни објекат је максимално П+Пк (приземље + поткровље) (дозвољена је изградња подрумске етаже ако постоје услови за то). Висина објекта је максимално 7,50 m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Помоћни објекти на парцели (остава, летња кухиња и гаража) максималне спратности П (приземље) а максималне висине до 5,0 m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

На стрмом, терену са нагибом јавног или приступног пута мање или једнако 2,00 m - висина је растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца. Када је растојање од нулте коте до коте нивелете према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2,00 m - висина је растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,00 m.

На стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута висина објекта је растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца).

## **МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА**

Удаљеност између главног и другог или помоћног објекта уз главни објекат може бити мин. 4,0 m, уколико постоје отвори на насупротним странама, односно 2,5 m, уколико не постоје отвори на насупротним странама.

Удаљеност између главног и другог објекта, удаљеност између главног и помоћног објекта уз главни објекат може бити мин. 4,0 m.

Други објекат и помоћни објекат могу да други технички се граде на међусобном размаку од 0,0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и услови.

## **УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ**

Други и помоћни објекат уз главни објекат и пословни објекат се граде у истој линији на делу бочног дворишта припадајуће границе парцеле као и главни објекат, уз услов да се објекат од границе парцеле гради на минимално 0,5 m одстојања од границе парцеле.

Други и помоћни објекат уз главни објекат на парцели где је двојни објекат се гради на 0,0 m од заједничке границе парцеле.

Изградњом објеката на парцели не сме се нарушити граница парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат.

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  $h=2,0$  m. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 m а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 m. Капије на регулационој линији се не могу отворати ван регулационе линије. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле може се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално  $h=2,0$ m. Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног и пословног/производног дела парцеле) уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

## **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ**

На парцели постоји породична стамбена зграда бр.1 од  $121\text{m}^2$ , помоћни објекат бр.2 од  $17\text{m}^2$ , помоћни објекат бр.3 од  $25\text{m}^2$ , помоћни објекат бр.4 од  $13\text{m}^2$  и помоћни објекат бр.5 од  $9\text{m}^2$ .

## **УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ И ОСТАЛУ ИНФРАСТРУКТУРУ:**

**Водовод:** Све радове пројектовати и изводити према техничким условима ДП”Други Октобар”, ЕЈ “Водовод” Вршац, бр.15/27 од 12.06.2015.

**Канализација:** Објекат прикључити на фекалну канализациону мрежу прематеchnичким прописима и стандардима.Пројекте фекалне канализације и прикључке објеката радити у сарадњи са надлежним комуналним предузећем.Није дозвољено упуштање фекалне у кишну канализацију.

**Електроенергетска мрежа и постројења:** Све радове пројектовати и изводити према техничким условима Електродистрибуције “Панчево”, бр.5.40-4527/2 од 12.05.2015.

**ТТ мрежа и постројења:** Пројекте ТТ мреже и прикључке објеката на ТТ мрежу радити у сарадњи са ПТ »Телеком Србија« Панчево.

**Гасификација:** Гасна мрежа изводи се од П.Е. цеви одговарајућег пречника, док се радни притисак предвиђа од 1 бара као и осталом делу овог подручја.Пројекте гасоводне мреже и прикључке објеката на гасоводну мрежу радити у сарадњи са надлежним комуналним предузећем.

- **Посебни услови:**

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе приложити Решење о рушењу објеката који су предвиђени за рушење.

Ови локацијски услови издају се на основу Генералног плана Вршца ("Службени лист општине Вршац", бр. 4/2007 и 6/2007).

Локацијски услови су основ за израду пројекта за грађевинску дозволу.

Ljilјana Rosselli из Вршца, ул. Ђуре Даничића бр.28, поднела је захтев овом одељењу дана 20.05.2015. године под бр. 353-63/2015-IV-03, за локацијске услове за изградњу летње кухиње и базена.

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

- извод из листа непокретности бр.3584 КО Вршац од 07.04.2015.године;
- копија плана од 08.04.2015;
- извод из катастра подземних инсталација од 30.04.2015.
- катастарско топографски план од 29.12.2014.
- идејно решење од маја 2015.

Чланом 53.а став 5 Закона о планирању и изградњи, прописано је да локацијске услове за објекте који нису одређени у члану 133. и 134. истог закона, издаје надлежни орган јединице локалне самоуправе.

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе прилаже се следећа документација:

- 1) локацијски услови;
- 2) пројекат за грађевинску дозволу;
- 3) извод из пројекта за грађевинску дозволу;
- 4) доказ о праву својине, односно праву закупа на грађевинском земљишту;
- 5) доказ о уплати административне таксе.

Општинска административна такса за ове услове наплаћена је у износу од 4000,00 динара у складу са Одлуком о општинским административним таксама ("Сл. лист општине Вршац", бр.13/2009).

Прибављени су технички услови за прикључење ДОО «Електровојводина», «Електродистрибуција Панчево» и технички услови ДП "Други Октобар", ЕЈ "Водовод" Вршац, о трошку инвеститора и приложен је доказ о уплати трошкова издавања услова.

Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

На ове услове може се поднети приговор општинском већу општине Вршац у року од три дана од пријема истих.

Графички прилог:

1. Подела становања на урбане подцелине (зоне)

Обрадио: дипл.инж.арх. Дамир Средић

**Доставити:**

1. Подносиоцу захтева
2. Архиви.

**НАЧЕЛНИК**

дипл.прав. Наташа Тадић