

Republika Srbija  
AP Vojvodina  
OPŠTINA VRŠAC  
OPŠTINSKA UPRAVA  
Odeljenje za urbanističko-građevinske  
i imovinsko-pravne poslove  
Broj: 353-165/2015-IV-03  
Dana: 16.12.2015. 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), 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 Vulku Jonela iz Mesića, ul.Deve Todora br.9, podnet dana 06.11.2015.godine, izdaje

## LOKACIJSKE USLOVE

**za izgradnju porodičnog stambenog objekta, spratnosti P+1, kategorije „B“, klasifikacioni broj 112021**, na kat.parc.br.7145/1 i kat.parc.br.7145/2, ukupne površine 591 m<sup>2</sup>, upisanoj u LN.pr.br.14705 KO Vršac, u ul. Mitropolita Stratimirovića br.48, u Vršcu.

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

*Namena objekta: stambena*

*Kategorija „B“*

*Klasifikacioni broj: 112021*

*Bruto razvijena građevinska površina: 315,13 m<sup>2</sup>.*

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

1. CELINA ODNOSNO ZONA: **blok 29, zona 2** - Namenjen je porodičnom stanovanju.

## 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:**

**6.1.1.1. ZONA PORODIČNE STAMBENE IZGRADNJE – ZONA 1 ( BLOK BR. 90, 91, 92, 96, 97, 98, 101, 102, 103, 105, 107) I ZONA 2 (BLOK BR. 28, 29, 30, 32, 33, 34, 37 I 38)**

#### **VRSTA I NAMENA OBJEKATA**

Na građevinskoj parceli namenjenoj porodičnom stanovanju mogu se graditi:

- namena glavnog objekta: stambeni, stambeno-poslovni objekat, poslovno-stambeni objekat koji ne ugrožava stanovanje;
- vrsta glavnog objekta: u prekinutom nizu ili poluatrijumski;
- namena drugog objekta: poslovni objekat, letnja kuhinja, garaža i ostave veće od 20 m<sup>2</sup>;
- vrsta drugog objekta: u skladu sa uslovima na pojedinačnoj parceli;
- pomoćni objekti: ostava manje od 20 m<sup>2</sup>, ograde i bunari.

#### **USLOVI ZA OBRAZOVANJE GRAĐEVINSKE PARCELE**

Uslovi za obrazovanje novih građevinskih parcela su sledeći:

- za objekat u prekinutom nizu minimalna širina parcele je 10,0 m, minimalna veličina parcele je 200,0 m<sup>2</sup>.

Na postojećim građevinskim parcelama čija je površina manja od najmanje površine utvrđene uslovima, i čija je širina manja od najmanje širine utvrđene uslovima može se utvrditi izgradnja porodičnog stambenog objekta spratnosti P+1 i max. stepena zauzetosti 85%.

*Kat.parc.br.7145/1 KO Vršac ispunjava uslove za građevinsku parcelu.*

*Kat.parc.br. 7145/2 KO Vršac ne ispunjava uslove za građevinsku parcelu.*

#### **POLOŽAJ OBJEKTA NA PARCELI**

Građevinski objekat se postavlja prednjom fasadom na građevinsku liniju koja se poklapa sa regulacionom linijom. 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 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 2,5 m (od ispada).

Postavljanje objekata (stambenih, poslovnih, pomoćnih), duž granice sa susedom vrši se pod sledećim uslovima:

- Objekti se postavljaju na zajedničku među (granicu) jer postojeće prilike to zahtevaju (nasleđeno stanje parcelacije sa uskim frontovima parcele) gde je udaljenost od međe 0,00 m.
- Pri postavljanju objekata na zajedničku među (granicu) ne može se objektom, ili delom objekta ugroziti vazdušni prostor suseda preko međe (rešenje može biti kalkanski zid, dvovodni ili četvorovodni krov sa atikom i ležećim olukom, ili jednovodni krov sa padom u sopstveno dvorište). Na zidu koji je lociran na zajedničkoj međi ne mogu se postavljati otvori prema susednoj parceli, izuzev otvora koji su isključivo u funkciji ventilacije ili osvetljenja rastojanja minimalne visine parapeta h=1,80 m, kao i fiksni svetlarnici visine parapeta h=0,00.

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

|                          |                                      |
|--------------------------|--------------------------------------|
| Urbanistički pokazatelji | Opšte stambene zone srednjih gustina |
| Gustina naseljenosti     | 100-150 st/ha                        |
| Indeks iskorišćenosti    | 2,0                                  |
| Stepen izgrađenosti      | max 50%                              |
| % Zelenila               | min 30%                              |

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

Spratnost glavnog objekta je od P (prizemlje) do maksimalno P+2+Pk (prizemlje + jedna etaža + potkrovlje) 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 sleme 12,0 m.

Spratnost poslovnog objekta uz glavni objekat je maksimalno P+1 (prizemlje + jedna etaža) (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 3,0 m od kote zaštitnog trotoara objekta do venca.

### **MEĐUSOBNA UDALJENOST OBJEKATA**

Drugi objekat i pomoćni objekat mogu da se grade na međusobnom razmaku od 0,0 m, ako su zadovoljeni sanitarni, protivpožarni i drugi tehnički uslovi, odnosno međusobni razmak ne može biti manji od 4,0 m ako poslovni objekat ima otvore sa te strane, tj. međusobni razmak ne može biti manji od polovine visine višeg objekta.

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

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 grade se kao zidane natkrivene kapije-ajnfort kapije minimalne visine 3,0 m; kombinovane transparentne i zidane ograde visine maksimalno 2 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 ili zidanom ogradom do visine maksimalno  $h=2$  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.

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

Na parceli postoji objekat br.1 površine 104 m<sup>2</sup> i objekat. br.2 površine 12 m<sup>2</sup>.

### **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:** Sve radove projektovati i izvoditi prema tehničkim uslovima DOO «Elektrovojvodina», «Elektrodistribucija Pančevo», br.07.15.-5.30.4.-233069/15 od 13.11.2015. godine.

**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 projektovati i 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 05.10.2015.godine sastavni je deo idejnog rešenja.
- izvod iz katastra podzemnih instalacija od 05.10.2015.godine sastavni je deo idejnog rešenja.
- KTP od 05.10.2015.godine sastavni je deo idejnog rešenja.
- prepis lista nepokretnosti br.4276 KO Vršac od 04.08.2015.godine sastavni je deo idejnog rešenja.
- Idejno rešenje sa glavnom sveskom, br.tehn.dok.128/15-IDR od oktobra 2015.godine urađen od strane »D3 projekt« iz Vršca u analognom i digitalnom formatu.

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 11.000,00 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.

**NAPOMENA:** Za izgradnju planiranog objekta neophodan je projekat preparcelacije i parcelacije, član 65. stav 1. 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).

Obavezuje se investitor da pre izdavanje upotrebne dozvole izvrši spajanje kat.parc.br.7145/1 i kat.parc.br.7145/2 prema Zakona o planiranju i izgradnji.

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