

Republika Srbija  
AP Vojvodina  
OPŠTINA VRŠAC  
OPŠTINSKA UPRAVA  
Odeljenje za urbanističko-građevinske  
i imovinsko-pravne poslove  
Broj: 353-196/2015-IV-03  
Dana: 18.02.2016. godine  
Vršac, Trg Pobjede 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), u vezi člana 57. stav 3. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem ("Službeni glasnik RS", br.113/2015), čl.1., 2., 8. i čl. 9. Uredbe o lokacijskim uslovima ("Službeni glasnik RS", br.35/2015 i 114/2015), 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) i Generalnog urbanističkog plana Vršca ("Službeni list opštine Vršac", br. 16/2015), na zahtev Ivan Adama i Ivan Aurelije iz Vršca, ul.Kosančić Ivana br.61, podnet dana 30.12.2015.godine, izdaje

## LOKACIJSKE USLOVE

za dogradnju **stambenog objekta**, spratnosti P+0, kategorije objekta „A“ klasifikacioni broj 111011, na kat.parc.br.21918/1, površine 1184 m<sup>2</sup>, upisanoj u LN.pr.br.746 KO Vršac, u ul. Gudurički put br.157, u Vršcu.

*Planski osnov:* Generalni plan Vršca ("Službeni list opštine Vršac" br. 4/2007 i 6/2007) i Generalni urbanistički plan Vršca ("Službeni list opštine Vršac", br.16/2015).

*Namena objekta: stambeni*

*Kategorija „A“*

*Klasifikacioni broj: 111011.*

*Bruto površina pod dograđenim objektom: 72,42 m<sup>2</sup>.*

*Ukupno bruto površina pod objektom: 108,42 m<sup>2</sup>.*

*Pristup objektu: direktan pristup sa javne saobraćajnice, Gudurički put ulice.*

### 13.2. CELINA 2 - Istočni deo naselja Vršac

Ova celina obuhvata blokove namenjene stanovanju (porodičnom i višeporodičnom) u blokovima koji su uz centar grada i na padinama Vršačkog brega, dva značajna specijalizovana centra (pilotska akademija i neuropsihijatrijska bolnica), naseljsko zelenilo, turističko-sportsko rekreativne površine, radni kompleks I površinu za rezervoar za vodu.

Ova celina obuhvata istočni deo naselja, a dominantne namene su stanovanje, turističko-sportsko-rekreativne površine i naseljsko zelenilo.

**Porodično stanovanje** je najzastupljenija pretežna namena unutar Celine 2.

Ovu podcelinu karakterišu blokovi formalnog (uređenog) i neformalnog (neuređenog) porodičnog stanovanja. Planom generalne i detaljne regulacije blokovi porodičnog stanovanja koji su neformalnog karaktera treba da se opredele za preuređenje, te da se tim planovima definiše tip porodičnog stanovanja, regulacija javnih površina i pravila uređenja i građenja.

U ovoj podcelini su, bliže centru, zastupljeni blokovi sa ivično postavljenim individualnim stambenim objektima, čije unutar-blokovske površine predstavljaju još uvek neaktivne površine: okućnice, bašte, bare i sl. Na padinama vršačkog brega, i na površinama neformalnog stanovanja, objekti porodičnog stanovanja su postavljeni ivično ali i na različitim (neujednačenim) udaljenostima od regulacionih linija.

**Višeorodično stanovanje** je relativno malo zastupljena namena unutar Celine 2.

Ovu podcelinu karakteriše nekoliko blokova otvorenog tipa i nekoliko pojedinačnih lokacija unutar blokova porodičnog stanovanja.

U ovoj podcelini su zastupljeni blokovi sa ivično ili slobodno postavnjenim višeporodičnim stambenim objektima dok su u unutrašnjosti blokova realizovani sadržaji javnog značaja (slobodne zelene površine, parking površine i sl.).

### **6.1.1. ZONA PORODIČNE STAMBENE IZGRADNJE**

U odnosu na osnovne karakteristike i tipologiju gradnje u okviru ove zone može se izvesti podela na **zonu postojećeg porodičnog stanovanja** koja je podeljena na podceline:

- Zone 1, 2, 3, 4, 6, 7, 9, i 11 u kojima se regulacija koja je utvrđena ne menja i koje se uređuju na osnovu uslova iz ovog Plana),
- Zone 5, 8 i 10 u kojima je regulacija delimično utvrđena i koje se uređuju na osnovu uslova iz ovog Plana za delove zona - blokova u kojima je definisana regulacija ili na osnovu Plana detaljne regulacije za delove zona - blokova u kojima nije definisana regulacija.

## **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.

Na građevinskoj parceli u zonama porodične gradnje manjih gustina u izuzetnim slučajevima može se dozvoliti gradnja dva stambena objekta, pod uslovima da su ispunjeni urbanistički kriterijumi koji su utvrđeni po zonama:

- □ zauzetost građevinske parcele stambenim, poslovnim i pomoćnim objektima može biti do 40%,

- rastojanje između dva susedna stambena objekta na istoj građevinskoj parceli iznosi min. 4,0 m za prizemne i 4,5 m za spratne objekte,
- stambene objekte postaviti tako da u slučaju podele parcele na dve nove parcele svaka od njih ima obezbeđen direktan ili indirektan pristup na javni put,
- porodični stambeni objekat može da ima maksimalno do četiri stambene jedinice,
- u zoni namenjenoj porodičnom stanovanju gde postoje prostorni i tehnički uslovi, a pre svega u zoni rezidencijalnog stanovanja, mogu se graditi bazeni, venjaci, pergole itd., prema osunčanim prostorima, istaknutim prirodnim sadržajima, vidikovcima (te površine ukoliko nisu zastakljene ne ulaze u sastav dozvoljene površine objekta).

U zoni porodičnog stanovanja u stambenom delu parcele poslovne delatnosti koje se mogu dozvoliti su iz oblasti: trgovine na malo, ugostiteljstva, uslužnih i zanatskih delatnosti.

U okviru poslovnog dela parcele poslovna delatnost koja se može dozvoliti pored napred navedenih je i trgovina na veliko, s tim da se obavljanjem te delatnosti ne sme narušiti zona stanovanja.

U okviru poslovnog dela parcele daje se mogućnost izgradnje sledećih objekata:

- proizvodnog odnosno poslovnog objekta (koji zadovoljava uslove zaštite životne sredine, tj. koji svojim delovanjem - bukom, gasovima, otpadnim materijama - neće negativno uticati na primarnu funkciju - stanovanje). Objekat se može graditi kao slobodnostojeći.

U slučaju da se poslovanje planira u osnovnom (porodičnom) objektu deo objekta koji se namenjuju za poslovne sadržaje ne može preći polovinu bruto površine.

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.

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

Gradske stambene i opšte zone većih gustina

Opšte stambene zone srednjih gustina

Zone retkih naselja malih gustina

Gustina naseljenosti

Preko	150 st/ha	100-150 st/ha	do 100 st/ha
Indeks iskorišćenosti:	3,6	2,0	1,6
Stepen izgrađenosti :	max 60%	max 50%	max 40%
% Zelenila	min 30%	min 30%	min 30%

Stanovanje uopštom stambenim zonama srednjih gustina podrazumeva parcele namenjene izgradnji objekata stanovanja gradskog tipa na manjim parcelama.

Stanovanje u zonama retkih naselja malih gustina podrazumeva parcele namenjene izgradnji objekata stanovanja na većim parcelama i stanovanja sa delatnostima male privrede i rezidencijalnim stanovanjem.

### **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

Spratnost poslovnog objekta uz glavni stambeni 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.

Visina drugih i pomoćnih objekata na parceli ne može da prelazi visinu glavnog objekta.

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

Ako se građevinska parcele u okviru zone stanovanja namenuje za čisto poslovanje, odnosno proizvodnju, obavezna ja izrada Urbanističkog projekta uz uslov da objekat svojom delatnošću ne ugrožava životnu sredinu. Uslovi za izgradnju objekata na parceli su uslovi dati ovim Planom za pojedinačne blokove, uz napomenu da su dozvoljeni urbanistički pokazatelji stepen zauzetosti maksimalno 50%, a indeks izgrađenosti maksimalno 1,6. Građevinska parcela može da se ogradi ogradom do visine maksimalno 2,0 m uz uslov da je ograda transparentna.

#### **Obezbeđivanje 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 građevinsku parcelu namenjenu porodičnom stanovanju sa delatnostima male privrede kolsko-pešački prilaz je minimalne širine 4,0 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 prekinutom 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.

U zoni porodičnog stanovanja u prekinutom nizu (tradicionalni oblik) obezbediti uslove privatnosti na parceli:

- □ projektovati lođe, a ne balkone,
- orijentisati otvore prema sopstvenoj parceli,
- ograda između parcela min. visine 2,0 m, od neprovidnog materijala.

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 od 1,2 m onda se ona postavlja na građevinsku odnosno regulacionu 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 s visinom iznad 3,0 m,
- plattene nadstrešnice sa masivnom bravarskom konstrukcijom manje od 1,0 m od spoljne ivice trotoara na visinu iznad 3,0 m,
- konzolne reklame manje od 1,2 m na visini iznad 3,0 m.

Građevinski elementi kao erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice bez stubova, na nivou prvog sprata mogu da pređu građevinsku liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada) i to:

- na delu objekta prema prednjem dvorištu manje od 1,2 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 50% ulične fasade iznad prizemlja,
- na delu objekta prema bočnom dvorištu (najmanje rastojanja od 0,5 m) - 0,5 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% bočne fasade iznad prizemlja,
- na delu objekta prema bočnom dvorištu (najmanjeg rastojanja od 2,5 m) - 0,9 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% bočne fasade iznad prizemlja,
- na delu objekta prema zadnjem dvorištu (najmanjeg rastojanja od stražnje linije susedne građevinske parcele od 5,0 m) - 1,2 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% stražnje fasade iznad prizemlja.

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,
- šahтови 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 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 nadzītka 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 Pravilima,
- rekonstrukcija postojećih objekata može se dozvoliti ako se izvođenjem radova na objektu neće narušiti uslovi dati ovim Pravilima,
- ako građevinska parcela svojom izgrađenošću ne zadovoljava uslove iz ovih Pravila rekonstrukcijom se ne može dozvoliti dogradnja postojećeg objekta,
- adaptacija postojećih objekata se može dozvoliti u okviru namena datih ovim Planom,
- na ugaonim parcelama površine 100 – 300 m<sup>2</sup> na kojima su prekoračeni postojeći urbanistički parametri moguće je pri obnovi i rekonstrukciji dostići postojeću izgrađenost.

### **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 naseljske kanizacione 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.

Poslovni objekti (odnosno poslovni prostori) namenjeni javnom korišćenju kao i prilazi do istih moraju biti urađeni u skladu sa Pravilnikom o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica.

#### **6.1.1.4. Zona 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)**

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);

U zoni porodičnog stanovanja u stambenom delu parcele poslovne delatnosti koje se mogu dozvoliti su iz oblasti: trgovine na malo, ugostiteljstva, uslužnih i zanatskih delatnosti.

U okviru poslovnog dela parcele poslovna delatnost koja se može dozvoliti pored napred navedenih je i trgovina na veliko, s tim da se obavljanjem te delatnosti ne sme narušiti zona stanovanja.

U okviru poslovnog dela parcele daje se mogućnost izgradnje sledećih objekata:

- proizvodnog odnosno poslovnog objekta (koji zadovoljava uslove zaštite životne sredine, tj. koji svojim delovanjem - bukom, gasovima, otpadnim materijama - neće negativno uticati na primarnu funkciju - stanovanje). Objekat se može graditi kao slobodnostojeći.

U slučaju da se poslovanje planira u osnovnom (porodičnom) objektu deo objekta koji se namenjuju za poslovne sadržaje ne može preći polovinu bruto površine.

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.

### **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>),

*Kat.parc. br.21918/1 KO Vršac ispunjava uslove za građevinsku parcelu.*

### **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**

Indeks iskorišćenosti 2,0

Stepen izgrađenosti max 50%

% Zelenila min 30%

### **Dozvoljena spratnost i visina objekta**

#### **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

Spratnost poslovnog objekta uz glavni stambeni 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.

Visina drugih i pomoćnih objekata na parceli ne može da prelazi visinu glavnog 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 prema ulici (naviše), kad je rastojanje od nulte kote do kote nivelete 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 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 se grade na međusobnom razmaku od 0,0 m, ako su zadovoljeni sanitarni, protivpožarni i drugi tehnički 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.

### **Obezbeđivanje 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 građevinsku parcelu namenjenu porodičnom stanovanju sa delatnostima male privrede kolsko-pešački prilaz je minimalne širine 4,0 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.

### **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 Pravilima,
- rekonstrukcija postojećih objekata može se dozvoliti ako se izvođenjem radova na objektu neće narušiti uslovi dati ovim Pravilima,
- ako građevinska parcela svojom izgrađenošću ne zadovoljava uslove iz ovih Pravila rekonstrukcijom se ne može dozvoliti dogradnja postojećeg objekta,
- adaptacija postojećih objekata se može dozvoliti u okviru namena datih ovim Planom,
- na ugaonim parcelama površine 100 – 300 m<sup>2</sup> na kojima su prekoračeni postojeći urbanistički parametri moguće je pri obnovi i rekonstrukciji dostići postojeću izgrađenost.

### **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 nadzotka 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 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 naseljske kanizacione 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.

Poslovni objekti (odnosno poslovni prostori) namenjeni javnom korišćenju kao i prilazi do istih moraju biti urađeni u skladu sa Pravilnikom o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica.

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

Na parceli postoji objekat br.1 površine 36 m<sup>2</sup>.

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

**Vodovod i kanalizacija:** Priključke objekata na mrežu treba izvesti u šahtovima sa svim potrebnim armaturama. Sve radove projektovati i izvoditi prema tehničkim uslovima JKP «Drugi oktobar», EJ Vodovod, Vršac, br.03/15 od 05.02.2016. godine.

Nije dozvoljeno upuštanje fekalne u kišnu kanalizaciju.

**Elektroenergetska mreža i postrojenja:** Sve radove projektovati i izvoditi prema tehničkim uslovima EPS Distribucija, Ogranak Pančevo, br.VC.1.1.0.-D.07.15.-25287/16 od 04.02.2016. godine.

**TT mreža i postrojenja:** Sve radove projektovati i izvoditi prema tehničkim uslovima PT »Telekom Srbija« Pančevo br.6995/36895/2-2016 od 05.02.2016.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», EJ Gasovod, Vršac, br.16/4-16-06 od 04.02.2016. godine.

#### **POSEBNI USLOVI:**

Pribaviti Rešenje Odeljenja za lokalni ekonomski razvoj za privredu i društvene delatnosti Opštine Vršac, radi izvršenja promene namene zemljišta.

Lokacijski uslovi su osnov za izradu projekta za građevinsku dozvolu.

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

- kopija plana od 04.01.2016.godine
- uverenje katastar od 06.01.2016.godine.
- prepis lista nepokretnosti br.746 KO Vršac od 28.12.2016.godine
- KTP od 23.12.2015.godine.
- Idejno rešenje sa glavnom sveskom br.tehn.dn.007/15/IDR od 25.12. 2015, urađen od strane biroa za projektovanje „Elektro Nik“ 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.

Opštinska administrativna taksa za ove uslove naplaćena je u iznosu od 4.000,00 dinara u skladu sa Odlukom o opštinskim administrativnim taksama ("Sl. list opštine Vršac", br.13/2009).

Pribavljeni su tehnički uslovi za priključenje EPS Distribucija, Ogranak Pančevo, Pt Telekom Pančevo, JKP «Drugi oktobar», EJ Gasovod i EJ Vodovod i kanalizacija i kopija plana i uverenje RGZ Službe za katastar nepokretnosti Vršac o trošku investitora i priloženi su dokazi 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.

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

Grafički prilog:

1. Podela na karakteristične celine (GUP Vršac)
2. Namena prostora
3. 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