

Република Србија  
АП Војводина  
ОПШТИНА ВРШАЦ  
ОПШТИНСКА УПРАВА  
Одељење за урбанистичко-грађевинске  
и имовинско-правне послове  
Број: 353-190/2015-IV-03  
Дана: 29.12.2015. 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 8., 8ђ. и 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), чл.5. и 9. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 35/2015), Генералног плана Вршца ("Службени лист општине Вршац", бр. 4/2007 и 6/2007), Генералног урбанистичког плана Вршца ("Службени лист општине Вршац", бр. 16/2015), члана 16. Одлуке о организације Општинске управе ("Службени лист општине Вршац" бр. 2/2009), чл.7, 12. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Службени гласник РС", бр.22/2015), и члана 192 Закона о општем управном поступку ("Сл. лист СРЈ", бр. 33/97 и 31/2001) по захтеву Чула Бојане из Вршца, ул.Никите Толстоја бр.119 од 15.12.2015, издаје,

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**I. за изградњу породичног стамбеног објекта**, спратности П+Пк, бруто развијене грађевинске површине 160,36м<sup>2</sup> категорије Б, класификациони број 111021, на кат.парц.бр. 9071 КО Вршац, површине 310м<sup>2</sup>, уписаној у лист непокретности бр. 1355 КО Вршац, у улици Козарачкој бр.13а у Вршцу.

### **II. ПЛАНСКИ ОСНОВ**

Ови локацијски услови издају се на основу Генералног плана Вршца ("Службени лист општине Вршац", бр. 4/2007 и 6/2007) и Генералног урбанистичког плана Вршца ("Службени лист општине Вршац", бр. 16/2015)

### **III. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА 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 м<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:

<b>Ширина регулације</b>	<b>Спратност</b>
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 m 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 m.

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 m. Ако је међусобни размак од 3,0 m до 4,0 m 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 m.

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 m 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:**

### **6.1.1.1. ЗОНА ПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ИЗГРАДЊЕ – ЗОНА 1 ( БЛОК БР. 90, 91, 92, 96, 97, 98, 101, 102, 103, 105, 107) И ЗОНА 2 (БЛОК БР. 28, 29, 30, 32, 33, 34, 37 И 38)**

#### **ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА**

На грађевинској парцели намењеној породичном становању могу се градити:

- намена главног објекта: стамбени, стамбено-пословни објекат, пословно-стамбени објекат који не угрожава становање;
- врста главног објекта: у прекинутом низу или полуатријумски;
- намена другог објекта: пословни објекат, летња кухиња, гаража и оставе веће од 20 m<sup>2</sup>;
- врста другог објекта: у складу са условима на појединачној парцели;
- помоћни објекти: остава мање од 20 m<sup>2</sup>, оградe и бунари.

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

Услови за образовање нових грађевинских парцела су следећи:

- за објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 10,0 m, минимална величина парцеле је 200,0 m<sup>2</sup>.

На постојећим грађевинским парцелама чија је површина мања од најмање површине утврђене условима, и чија је ширина мања од најмање ширине утврђене условима може се утврдити изградња породичног стамбеног објекта спратности П+1 и мах. степена заузетости 85%.

## ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ

Грађевински објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију која се поклапа са регулационом линијом. 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 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 2,5 m (од испада).

Постављање објеката (стамбених, пословних, помоћних), дуж границе са суседом врши се под следећим условима:

– Објекти се постављају на заједничку међу (границу) јер постојеће прилике то захтевају (наслеђено стање парцелације са уским фронтovima парцеле) где је удаљеност од међе 0,00 m.

– При постављању објеката на заједничку међу (границу) не може се објектом, или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе (решење може бити калкански зид, двоводни или четвороводни кров са атиком и лежећим олуком, или једноводни кров са падом у сопствено двориште). На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилације или осветљења растојања минималне висине парапета  $h=1,80$  m, као и фиксни светларници висине парапета  $h=0,00$ .

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

Урбанистички показатељи	Опште стамбене зоне средњих густина
Густина насељености	100-150 ст/ha
Индекс искоришћености	2,0
Степен изграђености	мах 50%
% Зеленила	мин 30%

## ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

Спратност главног објекта је од П (приземље) до максимално П+2+Пк (приземље + једна етажа + поткровље) 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 слеме 12,0 m.

Спратност пословног објекта уз главни објекат је максимално П+1 (приземље + једна етажа) (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 3,0 m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

## МЕЃУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА

Други објекат и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m ако пословни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

## УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

Изградњом објекта 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 граде се као зидане наткривене капије-ајнфорт капије минималне висине 3,0 m; комбиноване транспарентне и зидане ограде висине максимално 2 m. Капије на регулационој линији се не могу отварати 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 или зиданом оградом до висине максимално  $h=2$  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.

#### **IV. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ОРГАНА, ОРГАНИЗАЦИЈА И ИНСТИТУЦИЈА И ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА:**

1. Услови Електродистрибуције “Панчево”, бр.07.16.-5.40.-302493/15 од 22.12.2015.

#### **V. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ИЗ ПЛАНА:**

1. Подела становања на урбане подцелине (зоне)

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.

#### **VI. ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПРОЈЕКТА ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ.**

#### **VII. 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.**

Чула Бојана из Вршца, ул.Никите Толстоја бр.119, поднела је захтев овом одељењу дана 15.12.2015. године под бр. 353-190/2015-IV-03, за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта.

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

- идејно решење бр.136/15-ИДР од новембра 2015. године које је израдио биро «ЗД Пројект» из Вршца, ул. Сремска бр.69а у аналогном и дигиталном облику;
- препис листа непокретности бр.1355 Ко Вршац од 09.11.2015. године који је саставни део идејног решења;
- извод из катастра водова од 14.12.2015;
- Копија плана од 10.11.2015.године која је саставни део идејног решења;
- КТП од 16.11.2015. године који је саставни део идејног решења.

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) извод из пројекта за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;
- 3) пројекат за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације, у електронској форми, као и онолико примерака у папирној форми колико подносилац захтева жели да му надлежни орган овери и врати приликом издавања грађевинске дозволе;

- 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 7500,00 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 приложен је доказ о уплати трошкова за издавање.

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.

Обрадио: дипл.инж.арх. Дамир Средић

**Доставити:**

1. Подносиоцу захтева
2. Архиви.

**НАЧЕЛНИК**

дипл.прав. Наташа Тадић