

Република Србија  
АП Војводина  
ГРАД ВРШАЦ  
ГРАДСКА УПРАВА  
Одељење за просторно планирање,  
урбанизам и грађевинарство  
Бр: ROP-VRS-23107-LOC-1/2019  
Заводни бр.: 353-153/2019-IV-03  
Дана: 20.08.2019.године  
Вршац, Трг Победи бр. 1  
Тел. бр. 800-546  
МЛ

Градска управа Града Вршца, Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство на основу члана 8., 8ђ.у вези чл.53а.- 57. и 130. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018 и 31/2019), члан 7. и члан 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.113/2015, 96/2016 и 120/2017), члан 7. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр.35/2015, 114/2015 и 117/2017), Правилника о класификацији објеката ("Службени гласник РС", бр.22/2015), 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), и чл.17 Одлуке о организације Градске управе ("Службени лист града Вршца" бр.20/2016) на захтев за издавање локацијских услова, [REDACTED] путем пуномоћника Роберта Милате из Вршца, ул.Анђе Ранковића бр.12/3, поднет дана 07.08.2019.године, издаје

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за доградњу породично-стамбеног објекта, спратности П+Пк, категорије објекта „А“ класификациони број 111011, на кат.парц.бр.28248 КО Вршац, укупно површине 621,00 м<sup>2</sup>, уписаној у ЛН.пр.бр.5749 КО Вршац, у ул.Авалска бр.18, у Вршцу.

*Плански основ:* Генерални план Вршца ("Службени лист општине Вршац" бр. 4/2007 и 6/2007) и Генерални урбанистички план Вршца ("Службени лист општине Вршац", бр.16/2015).

*Намена објекта: породични-стамбени објекат*

*Категорија „А“*

*Класификациони број: 111011*

*Бруто површина под објектом(доградња): 85,22 м<sup>2</sup>.*

*Бруто површина објекта(доградња): 171,06 м<sup>2</sup>.*

*Укупно нето површина: 132,47 м<sup>2</sup>.*

*Приступ објекту: директан приступ са јавне саобраћајнице, са Авалске улице.*

**БЛОК 107 ЗОНА 8** – Намењен породичном становању. Даље уређење вршиће се на основу услова из овог плана.

### **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:**

### **ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ ПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ИЗГРАДЊЕ**

### **Врста и намена објеката**

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 м<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.

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 грађевинску парцелу намењену породичном становању са делатностима мале привреде колско-пешачки прилаз је минималне ширине 4,0 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 објеката**

Изградња објеката у прекинутом низу може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

У зони породичног становања у прекинутом низу (традиционални облик) обезбедити услове приватности на парцели:

- пројектовати лође, а не балконе,
- оријентисати отворе према сопственој парцели,
- ограда између парцела мин. висине 2,0 м, од непровидног материјала.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 м односно регулациону линију више од 1,2 м и то на делу објекта вишем од 3,0 м. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,2 м онда се она поставља на грађевинску односно регулациону линију.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0 м по целој ширини објекта с висином изнад 3,0 м,
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0 м од спољне ивице тротоара на висину изнад 3,0 м,
- конзолне рекламе мање од 1,2 м на висини изнад 3,0 м.

Грађевински елементи као еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту мање од 1,2 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља,

- на делу објекта према бочном дворишту (најмање растојања од 0,5 м) - 0,5 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
  - на делу објекта према бочном дворишту (најмањег растојања од 2,5 м) - 0,9 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
  - на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,0 м) - 1,2 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.
- Изградњом степеница до висине од 0,9 м не сме се ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, могу прећи грађевинску (односно регулациону линију) рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:

- стопе темеља и подрумски зидови мање од 0,15 м до дубине од 2,6 м испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5 м,
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0 м.

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 надзетка 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 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 м 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 Закономима 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.

#### **6.1.1.5. Зона породичне стамбене изградње – Зона 8 (Блок бр. 106)**

##### **Врста и намена објеката**

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

– Намена главног објекта: породични стамбени објекат или стамбено-пословни објекат.

– Врста главног објекта: слободностојећи, у непрекинутом низу, у прекинутом низу или полуатријумски;

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

##### **Услови за образовање грађевинске парцеле**

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 са једним станом спратности П+1 и степена заузетости мах. 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 слободностојећег објекта са испадима може да се дозволи на минимално 0,0 m од припадајуће границе парцеле;

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

– Основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 2,5 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 2,5 m (растојање основног габарита без испада).

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

– објекат се гради уз заједничку међу, а његова удаљеност од исте може бити мин. 0,0 m, јер постојеће прилике то захтевају (наслеђено стање парцелације са уским фронтovima парцеле),

– при постављању 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**

##### **Породично становање - реконструкција**

##### **Породично становање - изградња Густина насељености -**

- Индекс искоришћености постојећи макс. 1,2 (1,7)

- Степен изграђености постојећи макс. 60% (85%)

- % Зеленила мин 20% мин 20%

### **Дозвољена спратност и висина објекта**

Спратност главног објекта (стамбени објекат, стамбено-пословни објекат) је од П (приземље) до максимално П+1 или П+Пк (приземље+једна етажа).

Висина главног објекта је максимално 6,0 m од коте заштитног тротоара објекта до венца, односно максимално слеме 9,0 m.

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.

### **Међусобна удаљеност објеката**

Главни 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 2,0 m (не може бити мањи од половине висине вишег објекта), ако помоћни објекат има отворе са те стране.

### **Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

Помоћни објекат уз главни објекат се гради у истој линији на делу бочног дворишта припадајуће границе парцеле као и главни објекат.

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.

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, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално  $h=2,0$  m.

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

1. Технички услови ЈКП "Други Октобар", ЕЈ "Гасовод" Вршац, бр.06-2-73/2019-2, заводни број: 32/2019 од 12.08.2019. године.
2. Технички услови ЈКП "Други Октобар", ЕЈ "Водовод" Вршац, бр.26/15, заводни број: 26/2019 од 12.08.2019. године;
3. Технички услови ДОО «Електровојводина», «Електродистрибуција Панчево», бр.8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-254909-19 од 19.08.2019. године, прибављени у поступку електронске процедуре.

Локацијски услови су основ за израду пројекта за грађевинску дозволу, односно идејног пројекта за извођење радова по члану 145. закона о планирању и изградњи.

Пројекат за грађевинску дозволу треба да садржи архитектонско грађевински део, пројекте унутрашњих инсталација и елаборат о енергетској ефикасности зграде.

Обавеза одговорног пројектанта је да пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са правилима грађења и свим осталим посебним условима садржаним у локацијским условима.

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

- Доказ о уплати накнаде за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова (СЕОР taksa potpisano.pdf)
- Доказ о уплати административне таксе за израду локацијских услова (RAT potpisano.pdf)
- Остала документа захтева за издавање локацијских услова (GAT potpisano.pdf)
- Пуномоћје (Punomosje potpisano.pdf)
- Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози (28248 K.o.Vrsac KTR DWF.dwf)
- Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози (28248 K.o.Vrsac KTR potpisano.pdf)

- Идејно решење (Irovic IDR DWF.dwf)
- Идејно решење (Irovic IDR potpisano.pdf)

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.

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Вршац, је прибавило по службеној дужности техничке услове од имаоца јавних овлашћења и РГЗ Службе за катастра непокретности Вршац, у складу са чланом 54. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018 и 31/2019) и чланом 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.113/2015, 96/2016 и 120/2017), о трошку инвеститора.

Градска административна такса за ове услове наплаћена је у износу од 7.500,00 динара у складу са Одлуком о општинским административним таксама ("Сл. лист општине Вршац", бр.13/2009).

Обавезан је инвеститор да уплати административне таксе за пружање услуга РГЗ Службе за катастра непокретности Вршац у износу од 1840,00 динара.

Локацијски услови важе ДВЕ ГОДИНЕ 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 Градском већу Града Вршца у року од три дана од пријема истих.

Обрадио: дипл.инж.арх. Моника Леган

#### **Доставити:**

1. Подносиоцу захтева
2. ЕД Панчево,
3. ЈКП "Други октобар
4. РГЗ Служби за катастар непокретности
5. Архиви

**НАЧЕЛНИК**  
дипл.инж.грађ. Зорица Поповић