

Република Србија  
АП Војводина  
ГРАД ВРШАЦ  
ГРАДСКА УПРАВА  
Одељење за урбанистичко-грађевинске  
и имовинско-правне послове  
Број: ROP-VRS-9295-LOC-1/2017  
Број: 353-72/2017-IV-03  
Дана: 25.04.2017. године  
Вршац, Трг Победи бр. 1  
Тел. бр. 800-544  
ДС

Одељење за урбанистичко-грађевинске и имовинско-правне послове Градске управе Града Вршца на основу члана 8. и 8ђ. у вези 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), чл.2, чл.3. и чл.9. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 35/2015 и 145/2014), чл.7, чл.11. и чл.12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 113/2015 и 96/2016), Генералног плана Вршца ("Службени лист општине Вршац", бр. 4/2007 и 6/2007), Генералног урбанистичког плана Вршца ("Службени лист општине Вршац", бр. 16/2015), на основу чл. 1. Одлуке о изменама Статута Општине Вршац ("Сл. лист Општине Вршац", бр. 4/2016), чл. 5. и чл. 8. Одлуке о утврђивању органа града Вршца ("Сл. лист Општине Вршац", бр. 1/2016) и члана 192. Закона о општем управном поступку ("Сл. лист СРЈ", бр. 33/97 и 31/2001) по захтеву **Светлане Лацковић из Вршца, ул. Козарачка бр.39**, поднетом 08.04.2017. године путем пуномоћника Љиљане Барбулов из Вршца, ул.Жарка Зрењанина бр.49, издаје,

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**I. за изградњу породичног стамбеног објекта**, спратности П+Пк, бруто развијене грађевинске површине 285,02m<sup>2</sup>, категорије А, класификациони број 111011, на кат.парц.бр. 9610/1 КО Вршац, површине 560m<sup>2</sup>, у Космајској улици б.б. 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 и 17/2015).

### 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 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:

<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 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 навитка 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 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.

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

**Зона породичне стамбене изградње – Зона 3 (Блок бр. 39, 40, и делови блокова 41 и 138) и Зона 11 (Блок бр. 94, 95 и 104)**

#### **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: слободностојећи или двојни;
- намена другог објекта: пословни објекат, летња кухиња, гаража и оставе веће од 20 m<sup>2</sup>;
- врста другог објекта: слободностојећи или двојни;
- помоћни објекти: остава мање од 20 m<sup>2</sup>, оgrade, бунари;
- на једној грађевинској парцели у изузетним случајевима може се дозволити изградња два стамбена објекта: главног и другог објекта под следећим условима:
  - заузетост грађевинске парцеле стамбеним, пословним и помоћним објектима може бити до 40%,
  - растојање између два суседна објекта износи мин. 4,0 m за приземне и 4,5 m за спратне објекте,
  - стамбене објекте поставити тако да у случају поделе парцеле на две нове парцеле свака од њих има обезбеђен директан или индиректан приступ на јавни пут.

### **ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ**

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

– Објекат који се гради уз заједничку међу, његова удаљеност од исте мора бити мин. 0,5 m,

– Грађевински објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију која је удаљена од регулационе линије минимално 3,00 m (у Зони 3 грађевинска линија је удаљена од регулационе линије 4,00 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 2,5 m (са испадом);

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

За породично-стамбене објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза растојање од регулационе линија утврђује се тако да буду испоштовани сви урбанистички параметри у складу са овим Правилником.

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

Урбанистички показатељи	Опште стамбене зоне средњих густина
Густина насељености	100-150 ст/ha
Индекс искоришћености	1,6
Степен изграђености	мах 40%
% Зеленила	мин 30%

Породично становање средњих густина подразумева парцеле намењене изградњи објеката становања градског типа на мањим парцелама.

### **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.

### **МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА**

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката не може бити мања од 4,0 m (основни габарит са испадом).

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

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**

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.

Ако се пословни/производни делови суседних парцела граниче, дозвољен је међусобни размак других и помоћних објеката уз пословне/производне објекте на минимално 2,0 m. Други и помоћни објекат се не мора градити у истој линији са главним објектом уз услов да се он гради на минимално 0,5 m 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  $h=1,4$  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 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  $h=1,8$  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.

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

- **Водовод:** Прикључке објеката на мрежу треба извести у шахтовима са свим потребним арматурама. Пројекте водоводне мреже и прикључке објеката на водоводну мрежу радити у сарадњи са надлежним комуналним предузећем.
- **Канализација:** Објекат прикључити на фекалну канализациону мрежу прематехничким прописима и стандардима. Пројекте фекалне канализације и прикључке објеката радити у сарадњи са надлежним комуналним предузећем. Није дозвољено упуштање фекалне у кишну канализацију.
- **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.

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

1. Услови за пројектовање и прикључење ЕПС Дистрибуције, Огранак Панчево, бр.8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-98621-17 од 21.04.2017.

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

1. Подела становања на урбане подцелине (зоне)

## **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.**

Светлана Лацковић из Вршца, ул. Козарачка бр.39, поднела је 08.04.2017. године захтев под бр. ROP-VRS-9295-LOC-1/2017, односно 353-72/2017-IV-03 овом одељењу путем пуномоћника Љиљане Барбулов из Вршца, ул.Жарка Зрењанина бр.49, за издавање локацијских услова за изградњу породичног стамбеног објекта.

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

- идејно решење бр.02/17 ИР од 03.04.2017. године израђено од стране студија «Амбијент Пројект» из Вршца, ул. Жарка Зрењанина бр.49;
- препис листа непокретности бр. 14721 КО Вршац од 24.02.2017.године;
- сагласност за отварање отвора на објекту;
- катастарско топографски план од фебруара 2016. године.

У поступку обједињене процедуре прибављени су технички услови за прикључење ДОО „Електровојводина“, „Електродистрибуција Панчево“, копија плана и извод из катастра водова о трошку инвеститора.

Нису приложени докази о уплати трошкова издавања:

- услова за пројектовање и прикључење ЕПС Дистрибуције, Огранак Панчево у износу од 4.892,40 динара по предрачуну бр.410 од 19.04.2017. године;
- републичке административне таксе за копију плана и уверења да нема катастра водова по спецификацији за пружање услуга РГЗ у износу од 300,00 динара у предмету бр.953-1-116/2017 и 956-01-30/2017 од 11.04.2017. године;
- укупне таксе за услугу за копију плана и уверења да нема катастра водова по спецификацији за пружање услуга РГЗ у износу од 1446,00 динара у предмету бр.953-1-116/2017 и 956-01-30/2017 од 11.04.2017. године.

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;
- 4) доказ о праву својине, односно праву закупа на грађевинском земљишту.
- 5) доказ о уплати административне таксе.

Градска 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).

**На ове услове може се поднети приговор градском већу Града Вршца у року од три дана од пријема истих.**

Обрадио: дипл.инж.арх. Дамир Средић

**Доставити:**

1. Подносиоцу захтева
2. ДОО „Електровојводини“,  
„Електродистрибуцији Панчево“
3. Архиви.

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



ЗОНА ЦЕНТРА (управа, пословање, становање)

## ПОДЕЛА СТАНОВАЊА НА УРБАНЕ ПОДЦЕЛИНЕ (ЗОНЕ)

### ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ



УРБАНЕ ПОДЦЕЛИНЕ / ЗОНЕ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАНОВАЊА НАСТАЛЕ ДО 1940. ГОДИНЕ



УРБАНЕ ПОДЦЕЛИНЕ / ЗОНЕ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАНОВАЊА НАСТАЛЕ ПОСЛЕ 1940. ГОДИНЕ



ЗОНЕ ПЛАНИРАНОГ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

### МЕШОВИТО СТАНОВАЊЕ



УРБАНЕ ПОДЦЕЛИНЕ / ЗОНЕ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАНОВАЊА НАСТАЛЕ ДО 1940. ГОДИНЕ



УРБАНЕ ПОДЦЕЛИНЕ / ЗОНЕ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАНОВАЊА НАСТАЛЕ ПОСЛЕ 1940. ГОДИНЕ



ЗОНЕ ПЛАНИРАНОГ МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА

### ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ



ЗОНЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА



ГРАНИЦА БЛОКОВА



ГРАНИЦА ИЗМЕ ЂУ ЗОНА



ГРАНИЦА УРБАНИХ ЦЕЛИНА ВРШЦА НАСТАЛИХ ДО 1940. ГОДИНЕ



БРОЈ ЗОНЕ



ПЛАНИРАНИ СТЕПЕН ИЗГРАЂЕНОСТИ И ИНДЕКС ИСКОРИШЋЕНОСТИ НА НИВОУ ЗОНЕ