

РЕПУБЛИКА СРБИЈА, АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНЕ, ГРАД ВРШАЦ, ГРАДСКА УПРАВА
ВРШАЦ, ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ, УРБАНИЗАМ, ГРАЂЕВИНАРСТВО,
ИНВЕСТИЦИЈЕ И КАПИТАЛНА УЛАГАЊА

Поступајући по захтеву [REDACTED], за издавање локацијских услова у поступку обједињене процедуре, на основу члана 8ђ, 53а-57 Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 115/2020), чл. 17 Одлуке о организацији Градске управе („Службени лист општине Вршац“, бр. 20/2016) и Овлашћења начелника Градске управе Вршац број 031-23/2020-VI од 01.03.2020. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За изградњу викенд куће, спратности П+Пк, бруто развијене грађевинске површине 94,90m², категорије А, класификациони број 111 011 у викенд насељу Думбрава на кат.парц.бр. 1204/9 КО Месић, површине 2644 m².

Број предмета	ROP-VRS-16585-LOC-1/2025, заводни број: 351-387/2025-IV-03	
Датум подношења захтева	05.06.2025. године	
Датум издавања локацијских услова	20.06.2025. године	
Лице на чије име ће гласити локацијски услови	☒ Физичко лице ☐ Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	[REDACTED]
	Адреса	[REDACTED]
Подаци о подносиоцу захтева	☒ Физичко лице ☐ Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Небојша Радић
	Адреса	Вршац, Улица Саве Мунђана број 9.

Документација приложена уз захтев		
1. Идејно решење	×	Идејно решење (r_projekat arhitecture_ graficka dokumentacija.dwfx) (1_IDR_projekat Arhitecture miljušević - potpisan.pdf) (0_IDR_glavna sveska_ grafika- potpisan. dwfx) (0_IDR_glavna sveska_ miljušević _- potpisan.pdf) 03/2025-ИДР од марта 2025. год. урађено од стране Студија за архитектуру и урбанизам “ДОМУС ПРОЈЕКТ” Небојша Радић ПР, улица Саве Мунђана бр.9, Вршац
2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију	×	1.040,00 РСД
3. Градска административна такса	×	3.000,00 РСД
4. Републичка административна такса	×	2.740,00 РСД
Додатна документација		
1. Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози, израђен од стране овлашћеног лица уписаног у одговарајући регистар у складу са Законом, уколико је реч о градњи комуналне инфраструктуре у регулацији постојеће саобраћајнице	×	Геодетски снимак постојећег стања (1204-9 К.О.Mesic КТР.pdf) ГБ „Премер“ Драган Николић
2. Остало	×	пуномоћ за поступке у спровођењу обједињене, Остала документа (Моја адреса- potpisan.pdf)
Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама		
Адреса локације	Месић, викенд насеље Думбрава.	
Документација	Уверење о подацима последњег стања у бази података катастра водова	

прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	РГЗ СКН Одељење за катастар инфраструктуре Панчево, број: 956-303-14135/2025 од 06.06.2025. године. Таксе наплаћене. Копија катастарског плана РГЗ СКН Вршац, број: 952-04-115-11101/2025 од 06.06.2025. године		
Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела	Број КП	Катастарска општина	Површина
	1204/9	КО Месић	2644 m2
Подаци о постојећим објектима на парцели			
Број објеката који се налазе на парцели/ парцелама	0		
Постојећи објекти се	☐ задржавају ☐ уклањају ☐ део се задржава, део се уклања		
БРГП која се руши/уклања	-		
БРГП која се задржава	-		
Подаци о планираном објекту / објектима / радовима			
Опис идејног решења	Објекат за повремени боравак спратности П+Пк.		
Врста радова	Изградња		
Намена објекта	Викенд кућа		

БРГП (за зграде) / Дужина (за инфраструктуру	94,90m ²		
Доминантна категорија објеката	А		
Класификација дела	Категорија објекта или дела објекта	Учешће у укупној површини	Класификациона ознака
	А	100%	111 011
Правила уређења и грађења			
Плански основ	Просторни план општине Вршац („Службени лист општине Вршац“, бр. 16/2015 и 1/2016 и „Службени лист Града Вршца“, бр. 10/2022 и 11/2022) и Просторни план подручја посебне намене „Вршачке планине“ (СЛ АПВ број 9/2021)		
Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа	Просторним планом утврђене су викенд зоне у КО Вршац, КО Павлиш, КО Куштиљ, КО Месић, КО Јабланка, КО Мало Средиште и КО Велико Средиште. Уређење и изградња у овим зонама вршиће се према следећим условима: • на парцели се поред куће за одмор могу изградити и помоћни објекти, који су у функцији основног објекта (остава, гаража и сл.); • дозвољава се изградња лођа, тремова и пергола испред и у склопу објекта према осунчаним просторима и истакнутим природним садржајима. Те површине, уколико нису застакљене, не улазе у састав дозвољене површине објеката; • укупна корисна површина куће за одмор може да износи 60 m², а помоћних објеката може да износи до 20 m²; • спратност куће за одмор може бити приземље (П) или приземље и поткровље (П+Пк). Површина поткровља може да износи највише 2/3 површине приземља. На нагнутим теренима дозвољена је изградња помоћних просторија у сутерену куће за одмор; • сви објекти на парцели морају имати косе кровове;		

- **међусобна удаљеност објеката** треба да обезбеди релативну изолованост (визуелну, звучну), **не би требало да буде мања од 10 m**;

- **архитектонска обрада објекта** треба да буде прилагођена непосредном амбијенту и околном пејсажу. Делови зграда, њен структурални склоп од утицаја на обликовање и визуелни изглед (прозори, стрехе, димњачке капе, тремови) морају бити у духу архитектонског наслеђа овог подручја;

- **ограђивање парцеле може бити живом зеленом оградом, која се сади у осовини границе грађевинске парцеле, или транспарентном оградом (жичано плетиво и сл., комбиновано са зеленилом) која се поставља тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Ограда се може поставити на зидани део чија висина не може бити већа од 60 cm. Максимална висина ограде износи 1,40 m.**

Изграђени објекти и извршена парцелација у постојећим зонама кућа за одмор се задржавају у затеченом стању.

Изградња **нових кућа за одмор и рекреацију** може се одвијати у зонама које су планиране овим Просторним планом, на основу Акта о урбанистичким условима у случају када се не мења регулација, односно када парцеле имају приступ са јавне површине (пута) и када је она у складу са условима из овог Просторног плана. Уколико то није случај, обавезна је разрада одговарајућим урбанистичким планом.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ОКВИРУ ПОДРУЧЈА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

2.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ПОДРУЧЈУ ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

Општа правила грађења, која важе за подручје посебне намене овог Просторног плана, су следећа:

- при пројектовању конструкције објекта високоградње придржавати се норматива дефинисаних Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима за изградњу објеката на сеизмичком подручју VII-VIII и VIII степен интензитета према ЕМС-98. Ови сеизмички услови не могу представљати део техничке документације - нису основ за прорачун у фази израде пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење за објекте ван категорије и објекте I категорије, а према Правилнику;

- спроводити мере и услове заштите природних и других вредности, као и животне средине у складу са Законом о заштити животне средине и у складу са Правилником о садржини политике превенције удеса и садржини и методологији израде Извештаја о безбедности и Плана заштите од удеса;

- уколико се пре или у току извођења грађевинских и других радова на простору обухваћеном овим Планом наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах прекине радове и о томе обавести надлежни завод за заштиту споменика културе

и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени;

- за све радове на објектима и локалитетима који подлежу мерама заштите на основу Закона о културним добрима прибавити услове и сагласност надлежног завода за заштиту споменика културе;

- уколико се у току радова наиђе на геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да то пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска и да предузме мере њихове заштите од уништења, оштећивања или крађе;

- при пројектовању и грађењу обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара и Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима;

- јавне површине и објекти јавне намене и за јавно коришћење морају се пројектовати и градити у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама;

- за објекте са делатностима које су под санитарним надзором (објекти дефинисани чл. 8. Закона о санитарном надзору: здравствена делатност, производња и промет животних намирница и предмета опште употребе, јавно снабдевање становништва водом за пиће, угоститељска делатност, пружање услуга одржавања хигијене, неге и улепшавања лица и тела и немедицинских естетских интервенција, којима се нарушава интегритет коже, социјална заштита, васпитно-образовна делатност, као и делатности културе, физичке

културе, спорта и рекреације и јавног саобраћаја), важе општи услови дефинисани Правилником о општим санитарним условима које морају да испуне објекти који подлежу санитарном надзору;

- при грађењу стамбених објеката придржавати се Правилника о минималним техничким условима за изградњу станова, Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова. За остале објекте придржавати се одредби техничких прописа и услова који конкретну област регулишу;

- гараже градити у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија;

- грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза;

- ако је постојећа парцела мања од минимално дозвољене, може се задржати постојећа парцелација, уз услов да су задовољени остали услови за изградњу дати овим Просторним планом, за конкретну намену;

- реконструкција и доградња постојећих објеката је дозвољена уз примену правила грађења и мере заштите дефинисаних овим Просторним планом;

- изузетно, реконструкција и доградња може се дозволити и ако нису испуњени услови прописани овим Просторним планом, ако се тиме обезбеђују основни минимални санитарно-хигијенски услови за живот (нпр. купатило и санитарни чвор, максимално до 8 m²);

- адаптација постојећег објекта се може дозволити у оквиру намена и других услова датих овим Просторним планом;

- постојећи, легално изграђени објекти, који су у супротности са наменом површина утврђеном овим Планом, могу се, до привођења простора планираној намени, санирати, адаптирати и реконструисати у склопу постојећег габарита и волумена објекта, у обиму неопходном за побољшање услова за живот и рад;

- за изградњу и уређење површина и објеката јавне намене, поред наведених општих правила грађења, примењују се правила дефинисана у поглављу IV, у тачки „1.2. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене и мреже саобраћајне и друге инфраструктуре подручја посебне намене“, као и правила грађења дата овим Просторним планом за зону у којој се конкретан садржај налази;

- за све објекте који се налазе у заштићеном природном добру и у заштићеној околини непокретног културног добра, инвеститор је обавезан да изради Студију процене утицаја на животну средину у складу са чланом 3. Закона о процени утицаја. За остале објекте, инвеститори су дужни да се у складу са наведеним Законом и одредбама Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, пре подношења захтева за издавање одобрења за изградњу објеката са Листе II, обрате надлежном органу за послове заштите животне средине. Надлежни орган ће одлучити о потреби израде студије о Процени утицаја на животну средину, односно донети Решење о потреби израде или ослобађању од израде студије;

- на свакој грађевинској парцели обезбедити простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад, као и простор за отпад настао у току технолошког процеса, у складу са важећим прописима за прикупљање истог. Бетонирани простор за контејнере на парцели лоцирати тако да се омогући лак приступ комуналне службе, а у складу са условима заштите животне средине;

- за све што није дефинисано овим Просторним планом, примењују се правила дефинисана Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

2.5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ

2.5.1. Правила грађења за зону кућа за одмор у подручју посебне намене

Правила грађења за изградњу у зони кућа за одмор односе се на подцелину зоне непосредног утицаја на заштићена природна добра.

У зонама кућа за одмор унутар заштићених природних добара урбанистички параметри ће се дефинисати одговарајућим урбанистичким планом, за који је прописана обавезна израда.

За изградњу објеката у зони кућа за одмор у подручју посебне намене, а ван просторних подцелина заштићених природних добара важе следећа правила грађења:

- дозвољена је изградња само једног главног објекта и помоћних објеката у функцији главног објекта. Пре изградње објеката извести инжењерскогеолошка-геотехничка и хидрогеолошка истраживања геолошке средине.

- главни објекат је кућа за одмор и пословни објекат из области угоститељства (само услуге смештаја).

- део главног објекта или цео објекат може бити намењен пословању. Дозвољена делатност је угоститељство и то услуге смештаја (кућа, апартман, соба).

- помоћни објекат је: гаража за путничко возило, надстрешница, ограда, инфраструктурни објекти (бунар, водонепропусни објекат за сакупљање и третман отпадних вода и др.). На грађевинској парцели је дозвољена изградња по једног помоћног објекта од свих напред наведених.

- забрањена је изградња стамбених објеката, непоменутих пословних и инфраструктурних објеката, производних и складишних објеката, као и помоћних објеката уз наведене објекте.

- грађевинска парцела мора имати обезбеђен директан приступ путу који је јавна површина.

- постојећа катастарска парцела може постати грађевинска само ако задовољава услове за изградњу објеката утврђене Просторним планом.

- у зонама кућа за одмор ван заштићених природних добара важи: парцелација или препарцелација катастарских парцела, а за потребе образовања нове грађевинске парцеле,

минимална величина грађевинске парцеле је 1500 m², а максимална величина грађевинске парцеле се не условљава. При парцелацији или препарцелацији обезбедити минималну ширину фронта грађевинске парцеле од 15 m.

- одступање од напред наведеног услова који се односи на минималну величину парцеле дозвољено је само у случају укрупњавања (обједињавања) постојећих катастарских парцела за потребе образовања грађевинске парцеле, уз услов да иста задовољава остале услове за изградњу објеката утврђене Просторним планом (ширина фронта, приступ јавној саобраћајној површини и др.).

	- у постојећим зонама кућа за одмор у којима је парцелација извршена пре доношења овог Просторног плана, парцела може да буде и мање површине, али не мања од 800 m². - сви објекти се граде као слободностојећи објекти. - објекти се граде до грађевинске линије или унутар површине ограничене грађевинским линијама. Грађевинска линија се дефинишу у односу на регулациону линију и у односу на остале границе грађевинске парцеле на којој се гради. - главни објекат се гради на грађевинској линији дефинисаној у односу на регулациону линију, а помоћни објекти се граде иза главног објекта, у дубини парцеле. - грађевинска линија за главни објекат је на мин. 10 m у односу на регулациону линију пута. - у односу на границе парцеле са суседима грађевинску линију за све објекте (осим оградe и бунара) увући за минимално 3 m. - гаражу градити на минимално 4 m од главног објекта. Ако су задовољени противпожарни услови заштите гаража се може градити у саставу главног објекта. - водонепропусни објекат за сакупљање и третман отпадних вода лоцирати на парцели на којој се гради објекат, на мин. 3,0 m од границе парцеле и других објеката. - максимално дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је 10%. - максимална дозвољена бруто површина највеће основе главног објекта је 150m².
Посебни услови	
Подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења	/
Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења	
Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије	Услови ЕПС Дистрибуције, Огранак Панчево, бр.8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-241395-25 од 13.06.2025. године.
Услови у погледу пројектовања и прикључења на путну инфраструктуру	Постојећи

Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода		Постојећи прикључак на систем водоснабдевања и Септичка јама.	
О локацијским условима			
Саставни део локацијских услова	Идејно решење		
	Пројектант	Студио за архитектуру и урбанизам “ДОМУС ПРОЈЕКТ” Небојша Радић ПР, улица Саве Мунђана бр. 9, Вршац, Небојша Радић дипл.инж.арх, број лиц. 300 4606 03	
	Број техничке документације	03/2025-ИДР марта 2025. год.	
	Ситуациони план	Геодетски снимак постојећег стања (1204-9 К.О.Mesic KTR.pdf)	
Рок важења локацијских услова	2 године		
Напомене	У поступку обједињене процедуре, прибављени су копија плана парцеле, извод из катастра водова и услови ЕПС Дистрибуције, Огранак Панчево и приложени су докази о уплати трошкова.		
Поука о правном средству	На ове услове може се поднети приговор градском већу Града Вршца у року од три дана од пријема истих.		
Локацијске услове доставити	1. Подносиоцу захтева, путем пуномоћника; 2. ЕПС Дистрибуцији, Огранак Панчево; 3. Архиви.		
Обрадио/ла: дипл.инж.арх. Јелена Вулановић		Руководилац одељења дипл.грађ.инж.Зорица Поповић	

