

**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, 52/2021 и 62/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, бр. 96/2023), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 87/2023), чл. 17 Одлуке о организацији Градске управе („Службени лист општине Вршац“, бр. 12/2022 и 5/2023) и Овлашћења начелника Градске управе Вршац број 031-34-17/2024-IV од 01.05.2024. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За изградњу пољопривредне зграде за смештај пољопривредних машина и алата П+0, категорије А, класификациони број 127 141, бруто развијене грађевинске површине 30,00m² на катастарској парцели бр. 1857 КО велико Средиште површине 20369,00 m² у Великом Средишту, потес Јасен рит.

Број предмета	ROP-VRS-17323-LOC-1/2025, заводни број: 351-406/2025-IV-03
Датум подношења захтева	11.06.2025. године

Датум издавања локацијских услова	26.06.2025. године	
Лице на чије име ће гласити локацијски услови	☒ Физичко лице ☐ Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	████████████████████
	Адреса	██
Подаци о подносиоцу захтева	☒ Физичко лице ☐ Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Роберт Милата
	Адреса	Вршац, Улица Анђе Ранковић бр.12/3
Документација приложена уз захтев		
1. Идејно решење	☒	бр. 23/25/идр од јуна 2025. године
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	☒	ГБ „геоас инжењеринг“ Алибунар од 29.05.2025. године.
2. Остало	☒	пуномоћ за поступке у спровођењу обједињене процедуре електронским путем целе.

Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама			
Адреса локације	Вршац, потес Источни излаз.		
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	Уверење о стању катастра водава и копија плана.		
Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела	Број КП	Катастарска општина	Површина
	1857	КО Велико Средиште	20369 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	зграда за смештај пољопривредних машина и алата		

Врста радова	изградња		
Намена објекта	Објекат пољопривреде		
БРГП (за зграде) / Дужина (за инфраструктуру	30,00m ²		
Доминантна категорија објекта	А		
Класификација дела	Категорија објекта или дела објекта	Учешће у укупној површини	Класификациона ознака
	А	100%	127 141
Правила уређења и грађења			
Плански основ	Просторни план општине Вршац ("Службени лист општине Вршац", бр. 16/2015, 1/2016 и „Службени лист Града Вршца“, бр. 10/2022 и 11/2022)		
Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа	5.1. ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ И КОРИШЋЕЊЕ ПРОСТОРА И ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА (атари и насеља) Правила уређења и грађења, дефинисана Планом, спроводиће се: - Директном применом кроз израду Акта о урбанистичким условима за грађење на пољопривредном, водном и шумском земљишту за садржаје за које није предвиђена израда Урбанистичког плана; - На основу смерница и правила уређења и грађења из овог Плана кроз израду урбанистичких планова. 5.1.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА НА ПОЉОПРИВРЕДНОМ ЗЕМЉИШТУ На основу Закона о пољопривреди, ради очувања расположивог пољопривредног земљишта, потребно је да се доноси пољопривредне основе заштите, уређења и коришћења пољопривредног земљишта као плански документ. Пољопривредна основа се доноси у складу са просторним и урбанистичким плановима и морају бити међусобно усаглашене. У складу са смерницама за уређење и изградњу		

пољопривредног земљишта, датим овим Планом, скупштина локалне самоуправе доноси пољопривредне основе ради очувања расположивог пољопривредног земљишта, по претходно прибављеном мишљењу Министарства.

Пољопривредно земљиште се користи за пољопривредну производњу и не може се користити у друге сврхе осим у случајевима и под условима утврђеним Законом о пољопривредном земљишту, овим Планом и урбанистичким плановима, као и Основама заштите, коришћења и уређења пољопривредног земљишта.

Коришћење обрадивог пољопривредног земљишта од I–V катастарске класе у непољопривредне сврхе није дозвољено.

Изузетно, коришћење обрадивог пољопривредног земљишта у непољопривредне сврхе може да се врши ако то захтева општи интерес, у складу са прописима, и када је то неопходно за потребе одбране и то првенствено на земљишту слабијег бонитета.

Обрадиво пољопривредно земљиште не може да се уситњава на парцеле чија је површина мања од 0,5 ha, односно на земљиштима која су уређена комасацијом, парцела не може да буде мања од 1,0 ha.

Пашњак се може привести другој култури само под условом да се тиме постиже рационалније и економичније коришћење земљишта.

Пашњаци у државној својини који су враћени селима, користе се у складу са Законом о враћању утрина и пашњака селима на коришћење.

Пољопривредно земљиште у државној својини може се дати на коришћење, без плаћања накнаде, образовним установама – школама, стручним пољопривредним службама и социјалним установама (највише до 100 ha) и високообразовним установама – факултетима и научним институтима чији је оснивач држава и установама за извршење кривичних санкција (највише до 1000 ha), уз сагласност надлежног министарства.

Водећи рачуна о основним принципима заштите пољопривредног земљишта, на пољопривредном земљишту се могу градити следећи садржаји:

• Изградња објеката у функцији пољопривреде и пољопривредних објеката;

• Изградња објеката инфраструктуре;

• Изградња објеката за експлоатацију минералних сировина;

• Неопходно проширење постојећих грађевинских рејона насеља, као и формирање грађевинског земљишта изван грађевинских рејона за потребе привреде, туризма, рекреације, комуналних делатности и др. у складу са Планом;

С обзиром да територија општине поседује добре агроеколошке услове, као и дугу традицију производње поврћа, реално је очекивати да се у наредном периоду повећају површине у **повртарској производњи**, а уз примену савремених технологија да дође и до повећања приноса.

Очекује се да у наредном периоду дође до повећања површина у свим облицима производње од баштенског и њивског до производње у заштићеном простору, а да би се то постигло потребно је дефинисати посебне стратешке приоритете: повећање површина под повртарским културама, повећање производње поврћа

као другог усева, разноврснији производни програм, увођењем квалитетнијих и отпорнијих сорти високог нутритивног и здравственог квалитета, осавремењивање баштенског начина производње уз избор сорти које захтевају веће ангажовање људске радне снаге и комбиновати са производњом у заштићеном простору, набавка нове специјализоване савремене механизације, подизање већег броја батеријских стакленика и пластеника, повећање образовног нивоа пољопривредних произвођача, путем стручних саветовања о достигнућима у савременој повртарској производњи, обезбеђење вишег степена прераде на месту настанка сировина (сушење, смрзавање, паковање, производња амбалаже, транспорт итд.).

Регулациона линија је постојећа, а грађевинска увучена у односу на регулациону линију, у свему према приложеном идејном решењу.

Приступ је са некатегорисаног пута, парцела бр.2152.

Одводњавање и нивелација

Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5%.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта у сеоским насељима одводе се регулисано до ђубришне јаме када се економско двориште налази уз јавни пут.

Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит и друго

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се архитектонским пројектом.

Индекс изграђености или индекс заузетости

Највећи дозвољени индекс изграђености за сеоску зону је 0,8.

Највећи дозвољени индекс заузетости за сеоску зону је 30%.

Ограђивање

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.

Грађевинске парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограда и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

	Зидана непрозирна ограда између грађевинских парцела подиже се до висине 1,40 m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40 m, која се поставља према катастарском плану и оператату, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.
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.-249270-25 од 19.06.2025. године.
Услови у погледу пројектовања и прикључења на телекомуникациону мрежу	
Услови у погледу пројектовања и прикључења на гасну мрежу	
Услови у погледу пројектовања и прикључења на даљинско грејање	
Услови у погледу пројектовања ради заштите зеленила	
Услови у погледу пројектовања и прикључења на путну инфраструктуру	

Услови у погледу пројектовања и прикључења на железничку инфраструктуру			
Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода			
Услови у погледу пројектовања и прикључења на мрежу електронских комуникација			
Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија			
Услови за пројектовање у погледу мера санитарне заштите			
Услови за прикључење и пројектовање у погледу заштите културних добара			
Услови заштите животне средине			Мишљење Одељења за комунално стамбене послове и послове заштите животне средине Градске управе Града Вршца, бр.183/2025-IV-04 од 23.06.2025. године.
Услови за прикључење и пројектовање у погледу изградње у зони пута вишег реда			
Услови за прикључење и пројектовање у погледу изградње у зони енергетских објеката			
О локацијским условима			
Саставни део локацијских услова	Идејно решење		
	Пројектант	Пројектни биро Вршац	
	Број техничке	23/25/идр	

	документације	
	Ситуациони план	
Рок важења локацијских услова	2 године	
Напомене	У поступку обједињене процедуре, прибављени су копија плана парцеле, уверење о стању катастра водова, услови ЕПС Дистрибуције, Огранак Панчево и мишљење Одељења за комунално стамбене послове и послове заштите животне средине Градске управе Града Вршца и приложени су докази о уплати трошкова издавања.	
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. Одељењу за комунално стамбене послове и послове заштите животне средине Градске управе Града Вршца; 3. ЕПС Дистрибуцији, Огранак Панчево; 4. Архиви.	
Обрадио: дипл.инж.арх. Дамир Средић		РУКОВОДИЛАЦ одељења дипл.грађ.инж.Зорица Поповић