

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

Поступајући по захтеву

поднетом путем пуномоћника Драгана Добросављевића из Вршца, улица Сремска 69а, за издавање локацијских услова у поновљеном поступку обједињене процедуре, на основу члана 8ђ, 53а-57. Закона о планирању и изградњи („Сл. Лист 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. 96/2023), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 87/2023), чл.17 Одлуке о организације Градске управе ("Службени лист града Вршца" бр. бр.12/2022) и Овлашћења начелника Градске управе Вршац број 031-34-17/2024-IV од 01.05.2024. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За изградњу монтажног стамбеног објекта П+0 бруто развијене грађевинске површине објекта 84,40m2, категорије А, класификациони број 111011, и Помоћног објекта -Ограде, на катастарској парцели бр. 3582 КО Вршац површине 268,00 m2 у Улици Краљевића Марка бр.103, блок бр.96, зона породичног становања бр.1 у Вршцу

Број предмета	ROP-VRS-18577-LOCH-3/2025, заводни број: 351-728/2025-IV-03		
Датум подношења захтева	04.11.2025.године		
Датум издавања локацијских услова	21.11.2025.године		
Лице на чије име ће гласити локацијски услови	☒ Физичко лице ☐ Правно лице		
	Име и презиме / назив лица		
	Адреса		
Подаци о подносиоцу	☒ Физичко лице ☐ Правно лице		

захтева	Име и презиме / назив лица	Драган Добросављевић	
	Адреса	Вршац, Сремска 69а	
Документација приложена уз захтев			
1. Идејно решење	☒	Идејно решење (GLAVNA SVESKA IDR.pdf), урађено од стране БИРОА „ДЗ ПРОЈЕКТ“ из Вршца, улица Сремска 69а, одговорног лица Драгана Добросављевића, број техничке документације 89/25 – ИДР од октобра 2025. године	
2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију	☒	1040,00 динара	
3. Градска административна такса	☒	3.000,00 динара	
4. Републичка административна такса	☒	2.850,00 динара	
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	☒	КТП (КТП.dwfх) урађен од стране ГеоДрон доо Београд, 14.06.2025. године	
2. Остало	☒	Пуномоћје (punomos.pdf)	
Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама			
Адреса локације	У Вршцу, ул. Краљевића Марка 103.		
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за	- Копија плана за катастарску парцелу 952-04-115-22986/2025 од 07.11.2025. године, од 25.09.2025. године издате од стране РГЗ Служба за КН Вршац.		

катастар непокретности	- извод из катастра подземних инсталација бр. 956-303-29837/2025 од 05.11.2025. издате од стране Сектора за КН - Одељење за катастар водова Панчево		
Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела	Број КП	Катастарска општина	Површина
	3582	КО Вршац	268,00 м ²
Подаци о постојећим објектима на парцели			
Број објекта који се налазе на парцели/парцелама	3 објекта, Стамбени објекат П+0 П=109,00м2, Помоћни објекат П+0 П=23,00м2, Помоћни објекат П+0 П=10м2.		
Постојећи објекти се	☐ задржавају ☒ уклањају ☐ део се задржава, део се уклања		
Подаци о планираном објекту / објектима / радовима			
Опис идејног решења	Изградња породичне стамбене П+0, префагрикована градња на АБ темељима.		
Врста радова	Нова градња		
Намена објекта	становање		
БРГП (за зграде) / Дужина (за Инфраструктуру	84,40 м ²		
Доминантна категорија објекта	А		

Класификација дела	Категорија објекта или дела објекта	Учешће у укупној површини	Класификациона ознака
	А	100%	111011

Правила уређења и грађења

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, 17/2015, 10/2019 и 11/2019) Зона породичне стамбене изградње – Зона 1, Блок бр.96; Намењен је породичном становању.
Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа	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 m². Врста помоћних објеката: остава мање од 20 m², оgrade, 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. На грађевинској парцели у зонама породичне градње мањих густина у изузетним случајевима може се дозволити градња два стамбена објекта, под условима да су испуњени урбанистички критеријуми који су утврђени по зонама: – заузетост грађевинске парцеле стамбеним, пословним и помоћним објектима може бити до 40%, – растојање између два суседна стамбена објекта на истој грађевинској парцели 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,

– породични стамбени објект може да има максимално до четири стамбене јединице,

– у зони намењеној породичном становању где постоје просторни и технички услови, а пре свега у зони резиденцијалног становања, могу се градити базени, вењаци, перголе итд., према осунчаним просторима, истакнутим природним садржајима, видиковцима (те површине уколико нису застакљене не улазе у састав дозвољене површине објекта).

У зони породичног становања у стамбеном делу парцеле пословне делатности које се могу дозволити су из области: трговине на мало, угоститељства, услужних и занатских делатности.

У оквиру пословног дела парцеле пословна делатност која се може дозволити поред напред наведених је и трговина на велико, с тим да се обављањем те делатности не сме нарушити зона становања.

У оквиру пословног дела парцеле даје се могућност изградње следећих објеката:

– производног односно пословног објекта (који задовољава услове заштите животне средине, тј. који својим деловањем - буком, гасовима, отпадним материјама – неће негативно утицати на примарну функцију - становање). Објект се може градити као слободностојећи.

У случају да се пословање планира у основном (породичном) објекту део објекта који се намењују за пословне садржаје не може прећи половину бруто површине.

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 објекта намењених исхрани стоке.

Дозвољени индекс (степен) изграђености и индекс (степен) искоришћености

Дозвољени индекс (степен) изграђености и индекс (степен) искоришћености

Урбанистички показатељи

Опште стамбене зоне средњих густина		Зоне ретких насеља малих густина
Густина насељености	100-150 ст/ха	до 100 ст/ха
Индекс искоришћености	2,0	1,6
Степен изграђености	мах 50%	мах 40%
% Зеленила	мин 30%	мин 30%

Становање уопштом стамбеним зонама средњих густина подразумева парцеле намењене изградњи објекта становања градског типа на мањим парцелама.

Становање у зонама ретких насеља малих густина подразумева парцеле намењене изградњи објеката становања на већим парцелама и становања са делатностима мале привреде и резиденцијалним становањем.

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:

Ширина регулације	Спратност
до 15 м	макс. П+2
од 15 – 20 м	макс. П+3
преко 20 м	макс. П+4

Спратност пословног објекта уз главни стамбени објекат је максимално П+1 (приземље+једна етажа) (дозвољена је изградња подрумске етаже ако постоје услови за то). Висина објекта је максимално 7,50 м 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 м од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Висина других и помоћних објеката на парцели не може да прелази висину главног објекта.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Ако се грађевинска парцеле у оквиру зоне становања намењује за чисто пословање, односно производњу, обавезна ја израда Урбанистичког пројекта уз услов да објекат својом делатношћу не угрожава животну средину. Услови за изградњу објеката на парцели су услови дати овим Планом за појединачне блокове, уз напомену да су дозвољени урбанистички показатељи степен заузетости максимално 50%, а индекс изграђености максимално 1,6. Грађевинска парцела може да се огради оградом до висине максимално 2,0 м уз услов да је ограда транспарентна.

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 m, од непровидног материјала.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m односно регулациону линију више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 3,0 m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,2 m 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 m по целој ширини објекта с висином изнад 3,0 m,
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0 m од спољне ивице тротоара на висину изнад 3,0 m,
- конзолне рекламе мање од 1,2 m на висини изнад 3,0 m.

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 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према бочном дворишту (најмање растојања од 0,5 m) - 0,5 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према бочном дворишту (најмањег растојања од 2,5 m) - 0,9 m, 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 m) - 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Изградњом степеница до висине од 0,9 m 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 m до дубине од 2,6 m испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5 m,
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0m.

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 надзетка 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 објеката

Обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих овим Правилима,
- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Правилима,
- ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из ових Правила реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта,
- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом,

– на угаоним парцелама површине 100 – 300 м² на којима су прекорачени постојећи урбанистички параметри могуће је при обнови и реконструкцији достићи постојећу изграђеност.

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.

Пословни објекти (односно пословни простори) намењени јавном коришћењу као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

6.1.1.1. Зона породичне стамбене изградње – Зона 1 (Блок бр. 90, 91, 92,

96,97, 98, 101,102, 103, 105, 107), Врста и намена објеката

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 m²;
- врста другог објекта: у складу са условима на појединачној парцели;
- помоћни објекти: остава мање од 20 m², ограде 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 m².

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

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 објекта (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 објекта 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/ха
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. Међусобна удаљеност објеката 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 објеката на истој грађевинској парцели 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 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.	
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	ДОО Електровојводина «Електродистрибуција Панчево», бр.8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-457218-25 од 13.11.2025. године. и Уговор бр. 8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-457218-25 -УГП.
Услови у погледу пројектовања и прикључења на гасну мрежу	
Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода	

Услови у погледу пројектовања и прикључења на путну инфраструктуру		
Услови у погледу заштите животне средине		Мишљење Одељења за комуналне и стамбене послове и послове заштите животне средине Градске управе Града Вршца, бр. 327/2025-IV-04 Од 13.11.2025. године
О локацијским условима		
Саставни део локацијских услова	Идејно решење (GLAVNA SVESKA IDR.pdf), урађено од стране БИРОА „ДЗ ПРОЈЕКТ“ из Вршца, улица Сремска 69а.	
	Пројектант	Главни пројектант: Драган Добросављевић, бр.лиценце 300 6723 04
	Број техничке документације	89/25 – ИДР од октобра 2025. године
	Ситуациони план	КТП (КТР.dwg) урађен од стране ГеоДрон доо Београд, 14.06.2025. године
Рок важења локацијских услова	ДВЕ ГОДИНЕ	
Напомене	Инвеститор је дужан да за објекте који су уписани у ЛН, прибави Решење о уклањању објеката, односно достави Пројекат припремних радова приликом издавања Решења о грађевинској дозволи.	
Поука о правном средству	Против ових локацијских услова може се изјавити приговор у року од 3 дана од дана пријема истог, надлежном Градском већу Града Вршца.	
Локацијске услове доставити	- Подносиоцу захтева - РГЗ Одељењу за катастар водова Панчево - РГЗ СКН Вршац - ЕД Панчево - Одељењу за заштиту животне средине	
Обрадио: дипл.инж.арх. Јелена Вулановић		

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

дипл.грађ.инж.Зорица Поповић