

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

Поступајући по захтеву [REDACTED], поднетом путем пуномоћника Зорана Велковског из Вршца, Гудурички пут бб., 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 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 породичног стамбеног објекта спратности П+0, бруто површине под објектом 164,16м2, нето површине 151,05м2, категорије А, класификациони број 111011, Улица Гудурички пут, Вршац, парцела кат. бр. 28014/1 К.О. Вршац у Вршцу

Број предмета	ROP-VRS-31592-LOC-1/2025, заводни број: 351-686/2025-IV-03		
Датум подношења захтева	03.10.2025.године		
Датум издавања локацијских услова	21.10.2025.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	Зоран Велковски		
	Адреса	Вршац, Гудурички пут бб.		
Документација приложена уз захтев				
1. Идејно решење	☒	15-09/25-ИДР од сеп. 2025год., студио «Амбијент Пројект» ул. Жарка Зрењанина бр.49, Вршац		
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	☒	• Геодетски снимак постојећег стања (28014_1 КТР.dwg) и • Геодетски снимак постојећег стања (28014_1 КТР EP.pdf), урађен од стране „ГЕОРАД“ Панчево, 19.08.2025. године		
2. Остало	☒	• Пуномоћје		
Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама				
Адреса локације	у Вршцу, Гудурички пут бб			
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	- Извод из катастра подземних инсталација издат од стране Сектора за КН - Одељење за катастар водова Панчево, број 956-303-26225/2025 од 07.10.2025. године, - Извод из катастра непокретности Вршац, број 956-303-26225/2025 од 07.10.2025. године			
Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина	Број КП	Катастарска општина	Површина	

катастарске парцеле, односно катастарских парцела	28014/1	КО Вршац	719,00 м ²
Подаци о постојећим објектима на парцели			
Број објеката који се налазе на парцели/ парцелама	/		
Постојећи објекти се	☐ задржавају ☐ уклањају ☐ део се задржава, део се уклања		
БРГП која се задржава	/		
Подаци о планираном објекту / објектима / радовима			
Опис идејног решења	Изградња породичне стамбене зграде, спратности П+0,		
Врста радова	Нова градња		
Намена објекта	становање		
БРГП (за зграде) / Дужина (за Инфраструктуру	БРГП = 164,16м ² ; нето Р= 151,05м 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 5, Блок бр.135; Намењени су породичном становању. Даље уређење и адаптација постојећих објеката вршиће се на основу услова из овог Плана.
Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА: 6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У циљу обезбеђивања реализације планских циљева потребно је одредити урбанистичке критеријуме и услове за изградњу и реконструкцију свих планираних садржаја: – Конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 7°MCS (Сеизмолошка карта за повратни период од 50 година, Сеизмолошки завод Србије), – За све евентуалне радове на обухваћеним објектима и локалитетима који подлежу мерама заштите на основу Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", бр. 71/94) обавеза је власника-носиоца права коришћења да прибави дозволу надлежног Завода за заштиту споменика културе, – При пројектовању и грађењу обавезно је придржавати се Закона о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 37/88), – Спроводити мере заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 135/2004), – Уредба о организовању и функционисању ЦЗ ("Службени гласник РС", бр. 21/92). 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 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 објекат 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 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.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Ако се грађевинска парцеле у оквиру зоне становања намењује за чисто пословање, односно производњу, обавезна је 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 m 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 m. За грађевинску парцелу намењену породичном становању са делатностима мале привреде колско-пешачки прилаз је минималне ширине 4,0 m.

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:

- **проектovati 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, доксати, 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 kota 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 Законом 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.

6.1.1.4. Зона стамбене изградње – Зона 5 блок 136

На грађевинској парцели намењеној породичном становању могу се градити: главни, други и помоћни објекти.

–Намена главног објекта: породично стамбени објекат, стамбено-пословни објекат, пословно-стамбени објекат који не угрожава становање;

–Врста главног објекта породичног становања: слободностојећи, двојни;

–Намена другог објекта на истој грађевинској парцели: пословни објекат, стамбени објекат, летња кухиња, гаража и оставе веће од 20 м²

–Намена помоћног објекта: остава мање од 20 м², ограда, бунари и септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу);

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.

Положај објекта на парцели

Објекти се граде на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинским линијама.

Грађевинска линија новог објекта у зони постојећег становања се одређује на основу позиције већине изграђених објеката. Грађевинска линија новог објекта у зони планираног становања се одређује на основу Плана детаљне регулације.

Грађевинска линија може бити увучена у односу на регулациону линију минимално 3,00 м.

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 м од припадајуће границе парцеле;

–основни габарит главног слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 3,0 м од насупротне границе парцеле, односно на 2,5 м (са испадом);

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

Индекс искоришћености	1,6
Степен изграђености	мах 40%
% Зеленила	мин 30%

Спратност главног објекта је од П (приземље) до максимално П+2+Пк 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 м од коте заштитног тротоара објекта до венца, односно максимално 12,0 м од коте заштитног тротоара објекта до слемена.

Помоћни објекти на парцели (остава, летња кухиња и гаража) максималне спратности П (приземље) а максималне висине до 5,0 м од коте заштитног тротоара објекта до венца.

На стрмом, терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,00 м - висина је растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца. Када је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2,00 м - висина је растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,00 м.

На стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута висина објекта је растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца).

Међусобна удаљеност објеката

Удаљеност између главног и другог или помоћног објекта, уз главни објекат може бити мин. 4,0 м, уколико постоје отвори на насупротним странама, односно 2,5 м, уколико не постоје отвори на насупротним странама.

Удаљеност између главног и другог објекта, удаљеност између главног и помоћног објекта уз главни објекат може бити мин. 4,0 м.

Други објекат и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 м, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови.

Услови за изградњу других објеката 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 м одстојања од 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 $x=2,0$ м.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 м а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 м.

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 $x=2,0$ м.

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

Услови ЕПС Дистрибуције, Огранак Панчево, бр.8Ц.1.1.0.-

електричне енергије		Д.07.15.-409840-25 од 15.10.2025. године.	
Услови у погледу пројектовања и прикључења на гасну мрежу		Услови ЈКП "Други Октобар", ЕЈ "Гасовод" Вршац, бр. 06-7-39/2025-2 од 14.10.2025. године.	
Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода		Услови ЈКП "Други Октобар" Вршац, сектор Водовод и канализација, бр.43/15 од 22.10.2025. године.	
Услови у погледу пројектовања и прикључења на путну инфраструктуру		Услови Одељења за инвестиције и капитална улагања Градске управе Града Вршца бр. ROP-VRS-31592-LOC-1-HPAP-3/2025, заводни број 351-686/2025-IV-03 од 20.09.25.	
Информација о мерама заштите животне средине		Одељење за комуналне и стамбене послове и послове заштите животне средине Града Вршца бр. 282/2025-IV-04 Дана: 09.10.2025. године	
О локацијским условима			
Саставни део локацијских услова	Идејно решење- нова градња, урађен од стране Студио «Амбијент Пројект», ул. Жарка Зрењанина бр.49, Вршац		
	Пројектант	Главни пројектант: Љиљана Барбулов, дипл.инж.арх., бр.лиц. 300 Ф620 07	
	Број техничке документације	Дел.бр. 15-09/25-ИДР од септембра 2025. године.	
	Ситуациони план	Геодетски снимак постојећег стања Главна свеска Идејног решења,	
Рок важења локацијских услова	ДВЕ ГОДИНЕ		
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	1. Подносиоцу захтева 2. РГЗ Одељењу за катастар водова Панчево 3. РГЗ СКН Вршац 4. Услови ЈКП "Други Октобар" Вршац 5. Услови ЈКП "Други Октобар" Вршац		

	6. Одељењу за комуналне и стамбене послове и послове заштите животне средине Града Вршца	
Обрадио/ла: Јелена Вулановић, дипл.инж.арх.	Руководилац одељења дипл.грађ.инж. Зорица Поповић	