

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 Милорада Ћирића из Вршца, Жарка Зрењанина 9А, за издавање
локацијских услова у 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 ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА, спратности П+0, категорија А, класификациони број
111011, на кат.парц.бр. 4699/1 КО Вршац у Вршцу, ул. Хероја Пинкија бр.10,

Број предмета	ROP-VRS-34078-LOC-1/2025, заводни број: 351-747/2025-IV-03		
Датум подношења захтева	24.10.2025.године		
Датум издавања локацијских услова	31.10.2025.године		
Лице на чије име ће гласити	☒ Физичко лице ☐ Правно лице		
	Име и презиме / назив	[REDACTED]	

локацијски услови	лица	
	Адреса	
Подаци о подносиоцу захтева	☒ Физичко лице ☐ Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Ћирић Милорад
	Адреса	Вршац, ул. Жарка Зрењанина бр.9А
Документација приложена уз захтев		
1. Идејно решење	☒	Бр.техн.док. 73.1/2025 од октобра 2025. године, урађено од стране "Монт Метал СН" ДОО Вршац, Жарка Зрењанина 9а: - Идејно решење (0 Gsveska IDR VRistovski.dwg) - Идејно решење (0 Glavna sveska IDR VRistovski.pdf) - Идејно решење (1A IDR VRistovski.dwg) - Идејно решење (1A IDR VRistovski.pdf)
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 (002 4699-1 VRistovski КТП.pdf) урађен од стране ГБ ГЕОСТАДИЈА Вршац, 30.05.2025. године /из предмета ROP-VRS-29913-LOC-1/2025/

2. Остало	☒	- Пуномоћје (Punomos.pdf) - Копија плана (952-04-115-19561_2025, Копија plana.pdf) од 25.09.2025. године издате од стране РГЗ СКН Вршац. - Извод из катастра подземних инсталација бр. 956-303-24632/2025 од 24.09.2025. издате од стране СКН - Одељење за катастар водова Панчево
-----------	-------------------------------------	--

Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама

Адреса локације	у Вршцу, ул. Хероја Пинкија бр.10		
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	/		
Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела	Број КП	Катастарска општина	Површина
	4699/1	КО Вршац	476,00 м ²

Подаци о постојећим објектима на парцели

Број објекта који се налазе на парцели/ парцелама	0 /за главни објекат на парцели издати су Локацијски услови ROP-VRS-29913-LOC-1/2025/
Постојећи објекти се	☐ задржавају ☐ уклањају ☐ део се задржава, део се уклања

Подаци о планираном објекту / објектима / радовима

Опис идејног решења	Изградња ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА- Гараже, летње кухиње и оставе за
---------------------	---

	алат, спратности П+0		
Врста радова	Нова градња		
Намена објекта	Гараже, летње кухиње и оставе		
БРГП (за зграде) / Дужина (за Инфраструктуру	91,20 m 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 мешовите стамбене изградње – Зона 15, Блок бр.21; Намењен је мешовитом становању и централној зони. Даље уређење за зону мешовитог становања вршиће се на основу услова из овог Плана, а за централну зону на основу Плана детаљне регулације центра Вршца		
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 6.1.3. ЗОНА МЕШОВИТЕ СТАМБЕНЕ ИЗГРАДЊЕ У односу на основне карактеристике и типологију градње у оквиру ове зоне може се извести подела на зону постојећег породичног становања која је подељена на подцелине: 1. Зоне постојећег породичног становања које је настало до 1940. год.: 15,16,17,18,19 и 20 у којима се регулација која је утврђена и у		

којима се уређење се врши на основу услова из овог Плана, а за вишепородично становање на основу Урбанистичког пројекта,

2. Зоне постојећег породичног становања које је настало после 1940. год.: 21, 22 и 23 у којима је регулација утврђена или делимично утврђена и које се уређују на основу услова из овог Плана за делове зона-блокова у којима је дефинисана регулација или на основу Плана детаљне регулације за делове зона-блокова у којима није дефинисана регулација;

и на **зону планираног мешовитог становања** која је подељена на подцелине: Зоне 24 и 25 у којима није дефинисана регулација и које се уређују на основу Плана детаљне регулације.

ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ МЕШОВИТЕ СТАМБЕНЕ ИЗГРАДЊЕ

Врста и намена објекта

Дозвољена је изградња главног објекта: вишепородичног или породичног објекта.

На грађевинској парцели породичног становања може се планирати изградња и другог објекта уколико су испуњени сви други услови: пословни објекат, летња кухиња, гаража и оставе веће од 20 m².

Други објекат може да се гради као: слободностојећи, двојни објекат или објекат у низу.

Дозвољена је изградња помоћног објекта уз стамбени, односно пословни објекат: гаража, ограда и водонепропусна јама само за објекте породичног становања до прикључења на градску канализацију у деловима насеља где канализација није изведена.

У зависности од величине парцеле, у оквиру ове зоне, дозвољена је изградња и пословног објекта. Пословне делатности које се могу дозволити су из домена трговине на мало, угоститељства и услужне делатности, тј. оне делатности које својим радом не угрожавају примарну функцију зоне - становање.

У оквиру стамбеног и стамбено-пословног објекта породичног становања може се дозволити изградња максимално 4 стамбене јединице.

Услови за образовање грађевинске парцеле

За изградњу породичног стамбеног, стамбено-пословног објекта породичног типа, у зависности од врсте, услови за образовање грађевинске парцеле су следећи:

– за слободностојећи стамбени или стамбено-пословни објекат минимална ширина парцеле је 12,0 m, минимална површина парцеле је 300,0 m²,

– за двојни стамбени или стамбено-пословни објекат минимална ширина парцеле је 10,0 m (2 x 5,0 m), минимална површина парцеле је 500,0 m² (2 x 275,0 m²),

– за стамбени или стамбено-пословни објекат у низу минимална ширина парцеле је 5,0 m, минимална површина парцеле је 150,0 m².

Услови за исправку граница грађевинских парцела могу се издати у складу са условима из овог Плана.

Положај објекта на парцели

Растојање основног габарита (без испада) вишепородичног и породичног објекта и границе суседне грађевинске парцеле је:

за објекат у непрекинутом низу је 0,0 m,

за објекат у прекинутом низу је 4,0 m.

Код издавања услова за реконструкцију за изграђене објекте чије је растојање од грађевинске парцеле мање од вредности датих у овом Плану не могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија.

Удаљеност новог породичног објекта од других објекта на парцели, било које врсте изградње или нестамбеног објекта, може бити мин.4,0m.

Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

- основни габарит са испадом стамбено-пословног објекта у уличном низу, од границе суседне парцеле је 0,0 m (растојање основног габарита без испада).
- основни габарит са испадом стамбено-пословног објекта у прекинутом уличном низу, од припадајуће границе суседне парцеле је 0,0 m, а од насупротне границе парцеле је 4,0 m (растојање основног габарита без испада).

Урбанистички показатељи

Градске стамбене и опште зоне већих густина

ЗОНА ГРАДСКОГ ЦЕНТРА

Густина насељености	реко 150 ст/ha
Индекс искоришћености	мах 3,6
Степенизграђености	мах 60%
% зеленила	- мин 10% за компактне блокове - мин 20% за отворене и полуотворене блокове

ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

Вишепородично становање подразумева изградњу стамбених објеката за становање више породица са више од 4 стамбене јединице.

Спратност **вишепородичног објекта** је од минимално П+1+Пк (П+М) до максимално П+4+Пк (П+3+М). Укупна висина вишепородичног објекта не може прећи 24,0 m.

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 **породичног објекта** који се гради у блоковима мешовите стамбене градње је минимално:

П+1+Пк (приземље+једна етажа+поткровље) до максимално П+2+Пк (П+1+М) у блоковима – зонама где се граде објекти породичног и вишепородичног становања у уличном низу,

П (приземље) до максимално П+2+Пк (П+1+М) у блоковима – зонама где се граде слободностојећи и двојни објекти породичног становања.

Укупна висина породичног објекта не може бити виша од 12,0 m.

Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

У оквиру ових блокова за сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колско- пешачки прилаз ширине 2,5 m.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле намењене изградњи вишепородичног објекта мора се обезбедити паркинг простор за паркирање возила по правилу - један стан једно паркинг место, односно једно паркинг место на 70 m² корисне површине.

За паркирање возила за сопствене потребе власници стамбеног и стамбено-пословног објекта породичног типа обезбеђују простор у оквиру грађевинске парцеле и то по правилу минимално једно паркинг место на један стан, с тим да најмање једно возило буде смештено у гаражи.

Заштита суседних објеката

Изградња објеката у низу - односно у прекинутом низу (вишепородичних или породичних) може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 2,5 m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,2 m онда се она поставља на грађевинску 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 са висином изнад 2,5 m,

- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0 m од спољне ивице тротоара на висину изнад 2,5 m,
- конзолне рекламе мање од 1,2 m на висини изнад 2,5 m.

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 међусобан 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 оставља отвор буде једнака или виша 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 или од фасадне опеке.

Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције према улици, а у складу са нагибом околних кровова. Кровни покривач у зависности од нагиба кровне конструкције и у складу са традиционалним материјалима (цреп).

Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 2,2m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне висине, а одређује се према конкретном случају.

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 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.

Реконструкција постојећих објеката са равним кровом се може вршити надоградњом објекта до макс. дозвољене спратности прописане овим Планом.

У случају када постојећа спратност премашује макс. дозвољену спратност прописану овим Планом могућа је израда косе кровне конструкције са могућношћу коришћења таванског простора у сврхе становања (станови, атељеи, помоћне просторије), а на основу Идејног пројекта уз обавезну израду Урбанистичког пројекта.

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.

Лоцирање бетонiranог простора за контејнере на парцели мора да буде тако да се омогући лак приступ надлежне комуналне службе.

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 парцелама породичног становања треба лоцирати минимално 3,0 м од објеката и границе парцеле.

Објекти вишепородичног становања морају се прикључити на насељску канализацију.

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. При пројектовању и изградњи вишепородичних стамбених објеката морају се обезбедити услови за сигурну евакуацију људи у случају пожара и уређаји и средства за гашење пожара.

Вишепородични стамбени објекти, 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.

6.1.3.1. Зона мешовите стамбене изградње – Зона 15 (Делови блокова бр. 21 и 23 и блокови бр. 24, 25, 26 и 54)

Врста и намена објеката

Дозвољена је изградња главног објекта: вишепородичног или породичног објекта; и помоћног објекта.

Могућа је изградња другог објекта уколико услови на парцели то дозвољавају.

Главни вишепородични или породични објекат може да се гради као објекат у непрекинутом или у прекинутом низу, или као атријумски објекат.

Услови за образовање грађевинске парцеле

За изградњу вишепородичног објекта, у зависности од врсте, услови за образовање грађевинске парцеле су следећи:

- за вишепородични објекат у непрекинутом или прекинутом низу минимална ширина парцеле је 15,0 m,
- за све врсте вишепородичних објеката грађевинска парцела је минималне површине 500,0 m².

За изградњу породичног објекта, у зависности од врсте, услови за образовање грађевинске парцеле су следећи:

- за објекат у непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 5,0 m, минимална површина парцеле је 150,0 m².
- за објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 6,0 m, минимална површина парцеле је 200,0 m².

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

Урбанистички показатељи	Градска стамбена и општа зона веће густине
Густина насељености	100-150 ст/ха
Индекс искоришћености	2,4
Степен изграђености	Мах 60%
% Зеленила	• мин 10% за компактне блокове

		мин 20% за отворене и полуотворене блокове
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	На главни објекат на парцели.	
Услови у погледу пројектовања и прикључења на гасну мрежу	На главни објекат на парцели.	
Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода	На главни објекат на парцели.	
Услови у погледу пројектовања и прикључења на путну инфраструктуру	/	
Информација о мерама заштите животне средине Плана управљања отпадом од грађења и рушења	Одељење за комуналне и стамбене послове и послове заштите животне средине Града Вршца број 303/2025-IV-04 од 27.10.2025. године.	
О локацијским условима		
Саставни део локацијских услова	Идејно решење урађено од стране "Монт Метал СН" ДОО Вршац, Жарка Зрењанина 9а	
	Пројектант	Главни пројектант: Ћирић Милорад, дипл. инж.арх., бр.лиценце 300 1922 03
	Број техничке документације	Бр.техн.док. 73.1/2025 од октобра 2025. године.
	Ситуациони план	КТП (002 4699-1 RISTOVSKI КТП.pdf) урађен од стране ГБ ГЕОСТАДИЈА Вршац, 30.05.2025. године

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. Одељење за заштиту животне средине
Обрадио: дипл.инж.арх. Јелена Вулановић	РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА дипл.грађ.инж.Зорица Поповић