

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

Поступајући по усаглашеном 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. 78/2023), 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 гараже, спратности Су+П+0, бруто развијене грађевинске површине 36,00 m², базена и оградног зида, категорије А, класификациони број 111 011 на катастарској парцели бр. 22457/2 КО Вршац површине 334 m² у викенд зони потес Кула у Вршцу.

Број предмета	ROP-VRS-4263-LOCH-4/2025, заводни број: 351-144/2025-IV-03
Датум подношења захтева	31.03.2025. године
Датум издавања локацијских услова	29.04.2025. 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	Драган Добросављевић
	Адреса	Вршац, Сремска улица бр.69
Документација приложена уз захтев		
1. Идејно решење	☒	бр. 114/24 ИДР од фебруара 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 29.03.2025.године
2. Остало	☒	• пуномоћ за поступке у спровођењу обједињене процедуре електронским путем; • Копија плана парцеле.
Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама		
Адреса локације	Вршац, потес Кула	

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
	22457/2	КО Вршац	334m2
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	помоћни објекат		
Врста радова	Изградња		
Намена објекта	Гаража и базен		

БРГП (за зграде) /	36,00m2		
Дужина (за инфраструктуру)			
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	План детаљне регулације „Вршачки замак“ ("Службени лист општине Вршац", бр.17/2015) и Просторни план подручја посебне намене предела "Вршачке планине" ("Сл. лист АПВ", бр.9/2021)		
Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа	Правила грађења из Плана детаљне регулације „Вршачки замак“ ("Службени лист општине Вршац", бр.17/2015) 1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА 2.4.2. Куће за одмор ТЦ 3 – Ову типичну целину чине две групације парцела:једна на источном делу планског подручја (17 парцела), и друга на јужном делу планског подручја, на почетку шумског пута (17 парцела). Обе групације имају исте одлике типичне целине и иста правила уређења. Основна намена је периодично становање – куће за одмор. На парцели је дозвољена изградња кућа за одмор; поред главног објекта, дозвољена је изградња и једног помоћног, уколико то просторне могућности на парцели омогућавају. Објекти могу бити слободностојећи. Урбанистички параметри - степен искоришћености парцеле max. 35% - проценат зеленила минимум 60% Услови за формирање грађевинске парцеле - површина парцеле: минимум 150m2		

- ширина парцеле: минимум 8,0m

Није дозвољена изградња производних објеката, економских објеката и помоћних објеката уз ове објекте.

Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ на саобраћајницу. У случајевима када је приликом изградње потребна промена постојеће парцелације (деоба или спајање катастарских парцела) спровођење Плана се врши пројектом парцелације и препарцелације.

5.2-ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ЗЕМЉИШТУ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Општа правила за нове објекте

Дозвољена је фазна изградња на грађевинској парцели, тако да свака фаза представља грађевинску и функционалну целину.

На грађевинским парцелама се могу градити један нови објекат и највише један помоћни објекат. Под помоћним објектима не може бити више од 10% површине грађевинске парцеле, а њихова висина не може да буде већа од 5,0m.

Потребе за паркирањем решити искључиво у оквиру припадајуће парцеле.

Општа правила за постојеће објекте

На постојећим објектима дозвољена је реконструкција и доградња у складу са урбанистичким параметрима и правилима за нову изградњу, уколико постоје технички услови.

Радови на постојећем објекту, што важи и за изградњу нових објеката не смеју:

- 1) угрозити начин коришћења предметног и суседних објеката,
- 2) угрозити стабилност објекта на коме се изводе радови, као ни суседних објеката, са аспекта геотехничких, геолошких и сеизмичких карактеристика тла и статичких и конструктивних карактеристика објекта, у свему према прописима за изградњу објеката,
- 3) угрозити животну средину, природна и културна добра.

Одговарајућим интервенцијама на новим и постојећим објектима треба обезбедити да се атмосферске падавине одводе, са крова и других непропусних површина, на сопствену или јавну грађевинску парцелу, а не на суседне грађевинске парцеле.

Типична целина 3 (ТЦ) – Куће за одмор

У овој типичној целини дозвољена је изградња једног главног објекта основне намене становање и једног помоћног објекта који је у функцији основног објекта (остава или гаража) и који може имати максималну површину до 20m².

Урбанистички параметри :

Најмања ширина парцеле за изградњу појединачних слободностојећих објеката за одмор и повремено становање износи 8m ; а за једнострано узидане 12m (2 пута по 6m)

Спратност објекта је 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;

Дозвољава се изградња тремова и пергола испред и у склопу објекта према осунчаним просторима и истакнутим природним садржајима.

Сви објекти на парцели морају имати косе кровове;

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.

Правила грађења из Просторног плана подручја посебне намене предела "Вршачке планине" ("Сл. лист АПВ", бр.9/2021)

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, обратe 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.

2.5.1. 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 објекта утврђене Просторним планом. - у зонама кућа за одмор ван заштићених природних добара важи: парцелација или препарцелацији 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 објекта 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 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 животне средине	Мишљење Одељења за комунално стамбене послове и послове заштите животне средине Градске управе Града Вршца, бр.64/2025-IV-04 од 12.03.2025. године.
Услови у погледу пројектовања и прикључења на путну 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 прикључење и пројектовање у	

погледу водних услова		
Услови за прикључење и пројектовање у погледу заштите културних добара		
Услови за прикључење и пројектовање у погледу заштите природе		Услови Покрајинског секретаријата за урбанизам и заштиту животне средине, бр. 001737149 2025 09415 004 000 000 001 04 009 од 25.04.2025. 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	Биро „ЗД Пројект“ Вршац, Сремска улица бр.69А
	Број техничке документације	114/24 ИДР
	Ситуациони план	
Рок важења локацијских услова	2 године	
Напомене	У поступку обједињене процедуре, прибављени су услови Покрајинског завода за заштиту природе 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. Покрајинском секретаријату за урбанизам и заштиту животне средине; 3. Одељењу за комунално стамбене послове и послове заштите животне средине Градске управе Града Вршца и 4. Архиви.	
Обрадио: дипл.инж.арх. Дамир Средић	Руководилац одељења дипл.грађ.инж.Зорица Поповић	