

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

Поступајући по захтеву **Канцеларије за дуално образовање и национални оквир** 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. 115/2020 и 87/2023), чл. 17 Одлуке о организацији Градске управе („Службени лист општине Вршац“, бр. 12/2022) и Овлашћења начелника Градске управе Вршац број 031-60-1/2022-VI од 01.11.2022. године, издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

За изградњу саобраћајног инфраструктурног објекта – хелидрома за сопствене потребе у оквиру аеродромског комплекса Вршац, са припадајућим инсталацијама, спратности П+0, бруто развијене грађевинске површине 898,00m<sup>2</sup>, категорије Г, класификациони број 213 001 и 213 002 у Вршцу, на катастарској парцели 28740 КО Вршац површине 3112575m<sup>2</sup>.

**Број предмета** ROP-VRS-18375-LOC-1/2024, заводни број: 353-108/2024-IV-03

**Датум подношења**  
**захтева** 12.06.2024. године

**Датум издавања** 25.06.2024. године

## локацијских услова

Физичко лице

Правно лице

### Лице на чије име

ће гласити

локацијски

услови

Име и  
презиме /  
назив

Канцеларија за дуално образовање и национални оквир

лица

Адреса

Београд, Улица Немањина бр.22-26

Физичко лице

Правно лице

### Подаци о

подносиоцу

захтева

Име и  
презиме /  
назив

Neo Aerodromes Engineering Doo Beograd

лица

Адреса

Нови Београд, Улица народних хероја бр.42

## Документација приложена уз захтев

1. Идејно решење

бр. NEO-24/05 од јуна 2024. године

2. Доказ о уплати административне  
таксе за подношење захтева и  
накнаде за Централну евиденцију

2.000,00 РСД

3. Градска административна  
такса

Ослобођено плаћања такси према чл. 15 Одлуке о  
градским административним таксама ("Сл. лист  
Града Вршца" бр. 16/2019).

4. Републичка административна  
такса

ослобођено плаћања административне таксе по  
члану 18 Закона о републичким административним  
таксама („Сл. гласник РС“, бр. 43/2003, 51/2003 -  
испр., 61/2005, 101/2005 - др. закон, 5/2009, 54/2009,  
50/2011, 70/2011 - усклађени дин. изн., 55/2012 -  
усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013 - усклађени  
дин. изн., 65/2013 - др. закон, 57/2014 - усклађени  
дин. изн., 45/2015 - усклађени дин. изн., 83/2015,  
112/2015, 50/2016 - усклађени дин. изн., 61/2017 -

усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018 - испр., 50/2018  
- усклађени дин. изн., 95/2018 и 38/2019 - усклађени  
дин. изн., 86/2019, 90/2019 - испр., 98/2020 -  
усклађени дин. изн., 144/2020, 62/2021- усклађени  
дин. изн., 138/2022 и 54/2023- усклађени дин. изн.)

## 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

2. Остало

×

пуномоћ за поступке у спровођењу обједињене процедуре електронским путем

Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама

Адреса локације

Вршац, аеродромски комплекс

Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности

Извод из катастра водова и копија плана

Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела	Број КП	Катастарска општина	Површина
	28740	КО Вршац	3112575m <sup>2</sup>

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  
руши/уклања**

-

**БРГП која се задржава**

-

Подаци о планираном објекту / објектима / радовима

**Опис идејног решења**

хелиодром за сопствене потребе у оквиру аеродромског комплекса Вршац, са припадајућим инсталацијама

**Врста радова**

изградња

**Намена објекта**

саобраћајни инфраструктурни објекат

**БРГП (за зграде) /**

**Дужина (за**

898,00 m<sup>2</sup>

**инфраструктуру**

**Доминантна**

Г

**категорија објеката**

Категорија

објекта

Учешће у

или

укупној

Класификациона ознака

дела

површини

објекта

**Класификација дела**

98%

213 001

Г

2%

213 002

Правила уређења и грађења

## Плански основ

План детаљне регулација за аеродром и Ваздухопловну академију у Вршцу („Службени лист Града Вршца“, бр. 13/2022 и 2/2023)

**Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа**

### 1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила грађења важе за изградњу објеката што значи да се приликом изградње не могу прекорачити урбанистички параметри дефинисани овим планом. Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) је збир површина свих надземних етажа објеката мерених у нивоу пода свих делова објекта - спољне мере ободних зидива (са облогама, парапетима и оградама). Кота приземља новопланираних објеката може бити максимум 1,2m виша од нулте коте (Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.)

### Висинска регулација

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно до коте венца (за објекте са равним кровом). Дозвољена висина објеката дефинисана је максималном спратношћу, или висином до коте слемена (односно венца за објекте са равним кровом) за сваку појединачну намену.

### Ограђивање

Грађевинске парцеле и намене простора се могу оградити транспарентном оградом, у складу са наменом и функцијом објекта.

### 1. Правила парцелације

У обухвату плана су све парцеле јавних садржаја и намена. Овим планом утврђује се парцелација земљишта за јавне и остале намене. Парцеле јавних и осталих намена приказане су на графичком прилогу број 4: План парцелације јавних и осталих површина. Свака грађевинска или катастарска парцела која испуњава услове за формирање грађевинске парцеле прописане овим Планом, мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину, односно интерну саобраћајницу и прикључак на комуналну инфраструктуру. За потребе деобе, укрупњавања делова или целих катастарских парцела у циљу формирања грађевинских парцела, обавезна је израда пројекта препарцелације. Кроз израду пројекта препарцелације дефинишу се грађевинске парцеле без остатка површине која не задовољава услове Плана да буде грађевинска парцела.

### 1. Положај објеката на парцели

Положај објеката у оквиру сваке целине дефинисан је грађевинским линијама приказано на графичком прилогу број 3: План саобраћаја, нивелације и регулације, односно поклапа се са регулационом линијом уколико није нацртана посебна грађевинска линија. Површине грађевинских парцела које су непосредно уз саобраћајнице неопходно је нивелационо прилагодити нивелацији планираних саобраћајница. Дозвољена је изградња једног или више објеката до планом прописаних параметара. Нису дозвољени испусти ван грађевинске линије на делу објекта према бочним границама парцела, односно према суседним објектима. Поткровни простор не сме излазити ван габарита објекта.

### 1. 1. 3. Урбанистички показатељи

Планом су за све намене дефинисани максимални индекс заузетости (З) и максимална висина објекта, дефинисан је и минимални проценат слободних и зелених површина и минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом, са циљем брже апсорпције атмосферских вода и дренираних вода са урбаних површина. Минимална комунална опремљености грађевинске парцеле за све типичне целине је: електрична енергија, ТК инсталације, водовод, канализација.

**Општи услови за архитектонско и естетско обликовање објеката** Архитектонска обрада објеката у целини комплекса аеродрома треба да буде у складу са наменом. Под повученом етажом се сматра повлачење фасадног платна последње етаже под углом од максимално 570 у односу на хоризонталну раван кровне терасе изнад претпоследње етаже. Дозвољено је и пожељно озелењавање равног крова на минимално 30,0cm земљишног супстрата.

### 1. 1. 4. Паркирање на парцели

Потребе корисника за паркирање возила, за планиране објекте, решавати у оквиру припадајућих парцела, у гаражи у склопу објекта или на отвореном паркингу на слободном делу парцеле. При пројектовању отворених паркинга придржавати се важећих закона, прописа, стандарда и норматива из ове области. Места за смештај возила и простор за маневрисање приликом уласка/изласка возила (гаража или отворени паркинг простор), у зависности од угла паркирања (30<sup>0</sup>, 45<sup>0</sup>, 60<sup>0</sup> и 90<sup>0</sup>) и у зависности од бочних препрека (стубови, зидови, возила, гаражни механизми), димензионисати према нормативима, и то за управна паркинг (гаражна) места за путничке аутомобиле:

- за гаражни бокс: димензије не мање од 2,7m x 5,5m;
- за паркинг (гаражна) места са једностраном препреко: димензије не мање од 2,4m x 4,8m;

- за паркинг (гаражна) места са двостраном препреком: димензије не мање од 2,5m x 4,8m;
- за паркинг (гаражна) места без бочних препрека: димензије не мање од 2,3m x 4,8m.

Димензионисање места за подужна и паркирања возила под углом, урадити у складу са важећим нормативима и стандардима. Максимални нагиб паркинг места и простора за маневрисање возила износи 5%. Паркинг просторе на парцели уредити са листопадним дрворедима и травнатим површинама. Саднице дрвећа садити у отворе минималне ширине 0,75m, покривене решеткама у нивоу површине за паркирање. За возила особа са посебним потребама у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старима („Службени гласник РС“, број 22/2015), обезбедити минимум 5% паркинг места од укупног расположивог броја у оквиру гараже (паркинга), мин. ширине 3,7m, што ближе улазу - излазу, лифту и слично. Место за паркирање за два аутомобила које се налази у низу паркиралишних места управно на тротоар је најмање величине 5,9m x 5,0 m, са међупростором од 1,5 m. Потребно је и прописно обележити ова паркинг места и поштовати све условљености у складу са наведеним правилником.

#### 1. 1. 5. Услови и могућности фазне реализације

Могућа је фазна реализација објеката, а кроз израду техничке документације дефинисати појединачне фазе и етапе реализације, на начин којим се обезбеђује пуна функционалност сваке фазе и не омета функционисање суседних садржаја и функција. Такође је могућа фазна реализација изградње на парцели. У свакој фази реализације морају се обезбедити прописани услови за паркирање, озелењавање и уређење слободних површина парцеле.

## 4.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ И ПОВРШИНЕ

### 4.2.1. Правила грађења за објекте Ваздухопловне Академије

#### **Услови за формирање грађевинске парцеле:**

- Планом је дефинисан комплекс, оријентационе површине 7,70ha.
- Грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела. У поступку спровођења плана, грађевинске парцеле се могу укрупњавати или делити

применом следећих правила: минимална површина грађевинске парцеле је 1.000,0m<sup>2</sup>

**Намена:** Површине за објекте и комплексе школских установа, спорско рекреативни објекти и површине, хале/ објекти за обуку ваздухопловног и кабинског особља, инфраструктурни и саобраћајни објекти

**Интервенције на постојећим објектима:**

- Могу се планирати реконструкција и надзиђивање постојећих објеката, у складу са прописаним урбанистичким параметрима.
- На неизграђеном простору дозвољена је доградња објекта фискултурне сале или постављање монтажне конструкције.
- Дозвољене су све интервенције на текућем и инвестиционом одржавању са циљем побољшања услова коришћења, безбедности и комфора постојећих објеката, уређење и изградња спортских терена.

**Број објеката на парцели:** Дозвољена је изградња више објеката на парцели.

**Индекс заузетости (З) З = макс 80%**

**Максимална висина објекта:** Максимална висина објекта је П+2+Пк

**Кота приземља:**

- Кота приземља не може бити нижа од коте терена.
- Кота приземља може бити максимум 1,2m виша од нулте коте.

**Услови за слободне и зелене површине:**

- Обезбедити минимално 20% слободних и зелених површина на нивоу парцеле, од којих најмање 15% мора бити у директном контакту са тлом.
- Обезбедити најмање 50 m<sup>2</sup> површине дворишта за одмор и рекреацију ученика са приступним стазама по полазнику.
- Слободне и зелене површине у оквиру комплекса планиране су као парковске озелењене површине са клупама и осталим припадајућим мобилијаром намењеном задржавању и одмору полазника.
- Сачувати квалитетну вегетацију затечену на терену и уклопити је у ново пејзажно уређење.



▪ Избегавати инванзивне, токсичне и алергене биљне врсте, врсте са бодљама и отровним плодовима, медоносне врсте и слично, које због својих карактеристика, могу да изазову нежељене ефекте.

▪ Застори стаза, платоа и спортских терена морају бити од савремених и безбедних материјала.

**Саобраћај и пешачке комуникације:** Колски и пешачки приступ објекту остварити са јавне саобраћајне површине, како је приказано у графичком прилогу број 3: Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање, Р 1:1000.

**Паркирање:** Потребан број паркинг места решавати на парцели према нормативима у Табели 4: Нормативи за димензионисање паркинг простора

## Намена

Школски објекти	1 ПМ/ 70 m <sup>2</sup> НГП
Становање	1 паркинг место (ПМ) по стану
Трговина	1 ПМ/ 50 m <sup>2</sup> продајног простора
Пословање	1 ПМ/ 60 m <sup>2</sup> НГП
Угоститељство	1 ПМ / два стола са 4 столице
Хотел	1 ПМ на 2 до 10 кревета, (према Правилнику о стандардима за категоризацију угоститељских објеката за смештај („Сл.гласник РС“, бр.83/16, 30/17)  (према Правилнику о стандардима за категоризацију угоститељских објеката за смештај („Сл.гласник РС“, бр.83/16, 30/17)
Објекти посебне намене	1 ПМ / 3 запослена

Објекти            1 ПМ/ 60 m<sup>2</sup> БРГП  
државне  
администрације

#### **Архитектонско обликовање:**

- Пројектовање, организацију и реализацију објекта урадити у складу са Правилником и нормативима у овој области
- При реконструкцији настојати да објекат буде функционалан и довољно простран, економичан и тако обликован да својим пропорцијама, материјалом и складношћу архитектонских елемената пријатно делује на студенте/кандидате и омогућава им нормалан и савремен образовни рад.
- Применити материјале у складу са наменом.
- Максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасне изградње.

#### **Услови за оградивање парцеле:**

- Обавезно је оградивање комплекса школе, оградом максималне висине 1,8m (зидани део максималне висине 0,8m).
- Отворене спортске терене оградити транспарентном заштитном мрежом висине 3,0m.

**Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром:** Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.

**Инжењерскогеолошки услови:** За сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима ("Службени гласник РС", број 101/15 и 95/18). Уколико се планира доградња или надоградња постојећег објекта, неопходно је извршити проверу да ли објекат односно тло може да издржи планирану интервенцију.

#### **Посебни услови**

У складу са чланом 116. став 1. Закона о ваздушном саобраћају („Службени гласник РС“, бр. 73/10, 57/11, 93/12, 45/15, 66/15 - др. закон, 83/18, 9/20 и 62/23), инвеститор је у обавези да пре вршења стручне или техничке контроле, односно пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, техничку документацију која се односи на изградњу, доградњу и реконструкцију аеродрома достави Директорату

цивилног ваздухопловства Републике Србије ради  
прибављања потврде.

**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**

Постојећи прикључак.

**електричне енергије**

**Услови у погледу пројектовања и  
прикључења на телекомуникациону  
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.184/2024-IV-04 од 20.06.2024.  
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 заштите културних добара**

**Услови за прикључење и пројектовање у**

**погледу одбране**

**Услови за пројектовање у погледу ваздушног саобраћаја**

Услови Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије бр. 4/3-10-0198/2024-0002 од 24.06.2024. године.

**Услови за прикључење и пројектовање у**

**погледу изградње у зони енергетских**

**објеката**

О локацијским условима

Идејно решење

**Саставни део**

Пројектант

Neo Aerodromes Engineering Doo Beograd

Нови Београд

**локацијских**

**услова**

Број техничке

NEO-24/05

документације

Ситуациони

план

**Рок важења**

2 године

**локацијских**

**услова**

**Напомене**

У поступку обједињене процедуре, прибављени су копија плана парцеле, уверење о стању катастра водова, мишљење Одељења за комуналне и стамбене послове и послове заштите животне средине Градске управе Града Вршца и услови Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије.

Није приложен доказ о уплати трошкова издавања извода из катастра водова у износу од 780,00РСД на рачун бр. 840-742221843-57 позив на број 262264060021679714.

**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. Директорату цивилног ваздухопловства Републике Србије;
3. РГЗ СКВ Панчево;
4. Архиви.

Обрадио: дипл.инж.арх. Дамир  
Средић

**руководилац одељења**  
дипл.грађ.инж.Зорица Поповић