

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

Поступајући по захтеву [REDACTED]

[REDACTED] за издавање локацијских услова у поновљеном 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. 68/2019), 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 Овлашћења начелника Градске управе Вршац број 031-23/2020-VI од 01.03.2020. године, издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

За изградњу Помоћног објекта П+0 у површини од 84,00м<sup>2</sup>, категорија објекта А, класификациона ознака 111011, улица Првог октобра бр. 30 у Великом Средишту, КП број 79 КО Велико Средиште, површине 1120,00м<sup>2</sup>.

Број предмета	ROP-VRS-41335-LOCH-3/2025, заводни број: 353-217/2024-IV-03	
Датум подношења захтева	23.01.2025. године	
Датум издавања локацијских услова	30.01.2025. године	
Лице на чије име ће гласити локацијски услови	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	[REDACTED]

	Адреса	
<b>Подаци о подносиоцу захтева</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице	<input type="checkbox"/> Правно лице
	Име и презиме / назив лица	Роберт Милата
	Адреса	Вршац, улица Анђе Ранковић 12/3
<b>Документација приложена уз захтев</b>		
1. Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	Број техничког дневника 65/24/ИДР од децембра 2024. године, урађено од стране „ПРОЈЕКТНИ БИРО“ дипл.инг.арх. Милата Роберт, Анђе Ранковић 12/3, Вршац
2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију	<input checked="" type="checkbox"/>	1.000,00 РСД
3. Градска административна такса	<input checked="" type="checkbox"/>	3.000,00 РСД
4. Републичка административна такса	<input checked="" type="checkbox"/>	2.740,00 РСД
<b>Додатна документација</b>		
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	<input checked="" type="checkbox"/>	Геодетски снимак постојећег стања (VELIKO SREDISTE 79 КТР-ep.pdf) урађен од стране Геодетског бироа Слободан Младеновић ПР „ГЕОСТАДИЈА“
2. Остало	<input checked="" type="checkbox"/>	Пуномоћје.
<b>Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама</b>		
<b>Адреса локације</b>	Првог октобра бр. 30, Велико Средиште	

Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Копија катастарског плана РС РГЗ Служба за катастар непокретности Вршац, Трг победе бр 1, број 952-04-115-489/2025 од 16.01.2025. год.</li> <li>• Уверење РС РГЗ Служба за катастар водова Панчево број: 956-303-500/2025 од 16.01.2025. године.</li> </ul>		
Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела	Број КП	Катастарска општина	Површина
	79	КО Велико Средиште	1120,00 m <sup>2</sup>
Подаци о постојећим објектима на парцели			
Број објекта који се налазе на парцели/парцелама	3		
Постојећи објекти се	<input type="checkbox"/> задржавају <input checked="" type="checkbox"/> уклањају <input type="checkbox"/> део се задржава, део се уклања		
БРГП која се руши/уклања	82,00m <sup>2</sup> - стамбени објекат, 60,00m <sup>2</sup> +13,00m <sup>2</sup> -помоћни објекти		
БРГП која се задржава	/		
Подаци о планираном објекту / објектима / радовима			
Опис идејног решења	Помоћни објекат спратности П+0, гаража са оставом.		
Врста радова	Изградња		

Намена објекта	Помоћни објекат		
БРГП (за зграде) / Дужина (за инфраструктуру	84,00m <sup>2</sup>		
Доминантна категорија објекта	А		
Класификација дела	Категорија објекта или дела објекта	Учешће у укупној површини	Класификациона ознака
	А	100%	111 011
Правила уређења и грађења			
Плански основ	Просторни план општине Вршац („Службени лист општине Вршац“, бр. 16/2015 и 1/2016 и „Службени лист Града Вршца“, бр. 10/2022 и 11/2022)		
Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС", бр. 22/2015)	<p><b>ОПШТА ПРАВИЛА</b></p> <p><b>Грађевинске линије</b></p> <p>Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом или се налази на растојању које је за појединачне зоне прописано овим правилником.</p> <p>Растојање регулационе линије од грађевинске линије у сеоској зони је 5,0 м. У сеоској зони растојање из става 1 овог члана утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).</p> <p>Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.</p> <p>Подземна грађевинска линија не може да пређе границе грађевинске парцеле. Подземна грађевинска линија за остале подземне објекте (делови објекта, склоништа, гараже и сл.) може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже.</p>		

## **Положај објекта на парцели**

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

- 1) у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;
- 2) у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;
- 3) као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле;
- 4) као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле, и
- 5) као атријумски - објекат додирује све четири линије грађевинске парцеле.

Удаљеност новог објекта од другог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле.

## **Висина објекта**

Висина новог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о висинској регулацији, односно дозвољеном висином објекта прописаном овим правилником.

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.

Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле.

Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације.

Релативна висина је:

- 1) на релативно равном терену, на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице и на стрмом терену са нагибом према улици (навише), једнака је висини објекта;
- 2) висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта;

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:

- 1) кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- 2) кота приземља може бити виша од нулте коте највише  $\frac{1}{2}$  спратне висине од нулте коте;
- 3) за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише  $\frac{1}{2}$  спратне висине;
- 4) за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијским условима и применом одговарајућих тачака овог члана.

### **Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

Локацијским условима на истој грађевинској парцели може се утврдити изградња и других објеката исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела.

На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, односно објекти који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду, летња кухиња, пољски клозет и сл.).

### **Грађевински елементи објеката**

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- 1) излози локала - 0,30 м, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- 2) излози локала - 0,90 м по целој висини у пешачким зонама;
- 3) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 м на целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м;
- 4) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 м, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
- 5) конзолне рекламе - 1,20 м на висини изнад 3,00 м.

Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити

грађевинску линију више од 1,60 м, односно регулациону линију више од 1,20 м и то на делу објекта вишем од 3,00 м.

Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50 м од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50 м од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00 м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 м. Изузетно, отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија на растојању мањем од 3,00 м од регулационе линије, када је ширина тротоара преко 3,00 м. Степенице из става 1. овог члана које савлађују висину преко 0,90 м, изнад површине терена, улазе у габарит објекта. Степенице из става 1. овог члана које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етажне, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етажне, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то:

- 1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 м до дубине од 2,60 м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 м;
- 2) шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00 м.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

#### **Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање и гаражирање возила**

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50 м.

**За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, и то - једно паркинг или гаражно место на један стан.**

Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели.

Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености, односно индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе.

### **Одводњавање и нивелација**

Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта у сеоским насељима одводе се регулисано до ђубришне јаме када се економско двориште налази уз јавни пут.

### **Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит и друго**

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом.

### **Индекс изграђености или индекс заузетости**

Највећи дозвољени индекс изграђености за сеоску зону је 0,8.

Највећи дозвољени индекс заузетости за сеоску зону је 30%.

### **Ограђивање**

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 м.

Грађевинске парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између грађевинских парцела подиже се до висине 1,40 м уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40 м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.



	<p align="center"><b>Општа правила за изградњу за сеоске зоне</b></p> <p>Највећа дозвољена спратност објеката свих врста у сеоској зони је највише до три надземне етаже.</p> <p>Растојање регулационе линије од грађевинске линије у сеоској зони је 5,0 м. У сеоској зони растојање из става 1. овог члана утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).</p> <p>Растојање слободностојећег објекта на делу бочног дворишта и линије суседне грађевинске парцеле је 2,50 м, а двојних и објеката у прекинутом низу 4,00 м. За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од 4,0 м не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.</p> <p>Међусобна удаљеност нових спратних сеоских објеката је 6,00 м, а приземних слободностојећих 5,00м. За изграђене сеоске објекте који су међусобно удаљени мање од 3,00 м не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.</p> <p>Грађевинске парцела у сеоском насељу може се преграђивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница), с тим да висина унутрашње оgrade не може бити већа од висине спољне оgrade.</p>
<p><b>Посебни услови</b></p>	
<p><b>Подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења</b></p>	<p>На парцели постоје три објекта који су планирани за уклањање:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Породична стамбена зграда бр.1, површине 82,00m<sup>2</sup>;</li> <li>2. Помоћна зграда бр.2, површине 60m<sup>2</sup>;</li> <li>3. Помоћна зграда бр.3, површине 13m<sup>2</sup></li> </ol>
<p>Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења</p>	
<p><b>Услови у погледу пројектовања ради заштите животне средине</b></p>	<p>Мишљење Одељења за комунално стамбене послове и послове заштите животне средине бр.13/2025-IV-04 од 21.01.2025. године.</p>
<p><b>Услови у погледу пројектовања и прикључења на путну инфраструктуру</b></p>	<p>Услови Одељења за инвестиције и капитална улагања бр. ROP-VRS-41335-LOCH-3-HPAP-1/2025, заводни број 353-217/2025-IV-03 од 29.01.2025. године.</p>
<p>О локацијским условима</p>	

<b>Саставни део локацијских услова</b>	Идејно решење	
	Пројектант	„ПРОЈЕКТНИ БИРО“ Анђе Ранковић 12/3, Вршац. дипл.инг.арх. Милата Роберт , 300 Л478 12
	Број техничке документације	65/24/ИДР од децембра 2024. године
	Ситуациони план	
<b>Рок важења локацијских услова</b>	2 године	
<b>Напомене</b>	У поступку обједињене процедуре, прибављени су копија плана парцеле, уверење о стању катастра водова, Услови у погледу пројектовања и прикључења на путну инфраструктуру и Мишљење у погледу пројектовања ради заштите животне средине и плана уклањања отпадом.	
<b>Поука о правном средству</b>	На ове услове може се поднети приговор градском већу Града Вршца у року од три дана од пријема истих.	
<b>Локацијске услове доставити</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Подносиоцу захтева, путем пуномоћника;</li> <li>2. Одељење за инвестиције и капитална улагања;</li> <li>3. РГЗ СКН Вршац;</li> <li>4. РГЗ СКВ Панчево;</li> <li>5. Архиви.</li> </ol>	
Обрадио/ла: дипл.инж.арх. Јелена Вулановић		<b>РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА</b> <b>дипл.грађ.инж.Зорица Поповић</b>