

Република Србија  
АП Војводина  
ГРАД ВРШАЦ  
ГРАДСКА УПРАВА  
Одељење за просторно планирање,  
урбанизам и грађевинарство  
Бр.ROP-VRS-7243-LOCH-2/2018  
Заводни број: 353-53/2018-IV-03  
Дана: 03.05.2018. године  
Вршац, Трг Победи бр.1.  
Тел.бр. 800-546  
МЛ

Градска управа Града Вршац, Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство на основу чл. 8., 8ђ.у вези чл.53а.- 57. и 130. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 132/2014 и 145/2014), чл.7., чл.12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.113/2015, 96/2016 и 120/2017), чл.1., чл. 2. и чл. 9. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр.35/2015, 114/2015 и 117/2017), Правилника о класификацији објеката ("Службени гласник РС", бр.22/2015), Генералног плана Вршца ("Службени лист општине Вршац", бр. 4/2007 и 6/2007), Генералног урбанистичког плана Вршца ("Службени лист општине Вршац", бр. 16/2015), Измена и допуна Плана детаљне регулације технолошки парк (део блока 82) у Вршцу ("Службени лист општине Вршац", бр. 12/2013), чл. 5. и чл. 8. Одлуке о утврђивању органа града Вршца ("Службени лист града Вршца" бр.1/2016) чл.1. Одлуке о изменама статута општине Вршац ("Службени лист града Вршца" бр.4/2016) и чл.17 Одлуке о организације Градске управе ("Службени лист града Вршца" бр.20/2016), по усаглашеном захтеву [REDACTED] путем пуномоћника Вук Драговића из Београда, Булевар Деспота Стефана бр.68 улаз В стан 108, поднет дана 28.03.2018.године, издаје

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу производног комплекса "WING" Вршац, спратности П+0 (производни део) и П+1 (административни део), категорије „В“, класификациони број 125103, на кат.парц.бр.8804/2 и 8804/4 КО Вршац, укупне површине 7.286,88 м<sup>2</sup>, уписаних у ЛН бр.14363 КО Вршац, Београдски пут бб, у Вршцу.

**Плански основ:** Измене и допуне Плана детаљне регулације технолошки парк (део блока 82) у Вршцу ("Службени лист општине Вршац", бр. 12/2013).

*Намена објекта: наткривене зграде које се употребљавају за индустријску производњу*

*Категорија: „В“*

*Класификациони број: 125103*

*Укупна бруто површина приземља (под објектима): 4.413,88 м<sup>2</sup>*

*Укупна нето површина: 4.297,88 м<sup>2</sup>*

*Приступ објекту: са интерних саобраћајних површина унутар Технолошког парка.*

*Предвиђена је фазна изградња комплекса и то:*

**I фаза:** - административни део објекта и део производне хале

**II фаза:** - део чисте собе у зони производне хале

**III фаза:** - површина производне хале до њеног максималног капацитета.

1. ЦЕЛИНА ОДНОСНО ЗОНА: општа радна зона, блок бр.82, Технолошки парк.  
ПАРЦЕЛА 28 - кат.парц.бр.8804/2 КО Вршац  
ПАРЦЕЛА 29 - кат.парц.бр.8804/4 КО Вршац
2. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА: производња и пратеће делатности. Парцела 8804/2 је у дужини од око 15,00м, према графичком прилогу намењена зеленим површинама.
3. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА: Регулациона линија је постојећа. Грађевинске линије пословних, услужних, сервисних и продајних простора су мин. 5 м од регулационе линије. Грађевинске линије дефинисане су у графичком прилогу
4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:
  - **Индекс изграђености: 1,5 - 2,1.**
  - **Степен искоришћености: 80 %.**
  - **Спратност објекта:** висинска регулација је до 12 m а спратност је у оквиру ове регулације. Мањи делови објекта могу бити и виши само ако то захтева технолошки процес. На парцели 28, до П+3 или 16 m;
    - **Положај објеката на парцели:** Основни габарит треба да буде удаљен од границе суседне парцеле мин 3,0 m.
    - **Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила:** Обезбедити паркирање у оквиру комплекса за запослене и за посетиоце.
    - **Типови објеката:** Објекти намењени производњи малих и средњих предузећа планирани су као приземни или са више етажа до дозвољене висинске регулације. Садржаји могу бити комерцијални, пословни и производни.
    - **Карактеристике:**
      - основна предпостављена функционална просторна јединица (модул) од 324 м<sup>2</sup> (18 x 18 м) није обавезна);
      - могућност увећања додатним јединицама;
      - раст објекта у свим правцима;
      - варијабилност и флексибилност простора и склопова;
      - висок степен урбанистичке и архитектонске флексибилности;
      - слобода естетског обликовања.
      - на парцелама које се налазе уз индустријски колосек, грађевинске линије могу да буду до перонских граница.
  - Концепција изградње са могућношћу фазне градње.  
Сви остали стандарди дефинисаће се урбанистичко техничким условима.
  - **Препоруке за пројектовање и коришћење простора**

Пројектовање просторних склопова заснованих на димензионалној координацији обезбеђује висок квалитет планирања, пројектовања и грађења. Омогућено је флексибилно пројектовање унутар просторних јединица, објекта и урбанистичких склопова и то:

    - унутар једног модула могуће је путем монтажано-демонтажних преградних зидова вршити измене у броју и величини просторија;
    - уколико се простор користи за делатности које не захтевају веће спратне висине (нпр. администрација), могућа је подела по вертикали;
    - унутар једног склопа који се састоји од већег броја модула могуће су разне комбинације површина које временом, према потреби корисника могу да се мењају (повећавају или смањују);

- спољна флексибилност је могућа зависно од пројектантских, урбанистичких и захтева инвеститора, накнадним дограђивањем, уз унапред планирану етапну изградњу;
- флексибилност у току експлоатације која се јавља нпр. због раста производње, промене или допуне производног програма итд.

Идеја о модуларном систему који омогућава формирање великог броја варијантних решења потекла је из потреба да се будућим корисницима, који су за сада непознати, понуде простори који ће по величини и флексибилности задовољити њихове захтеве који покривају широк степен интересовања и потреба: од административних, продајних до производних. Поред тога предпоставља се да ће корисници простора временом мењати своје захтеве, како за величином тако и за опремањем простора, што им овај систем омогућава.

Овај систем омогућава груписање садржаја сродних по делатности и стварање иницијалних језгара.

На овај начин се могу остварити позитивни ефекти у просторној организацији, ефикасној употреби ресурса, изградњи комуналне и друге инфраструктуре, функционисању сервисних служби, заштити животне средине.

Поједине парцеле и објекти могу се различито инфраструктурно опремити. Предвиђено је да основна инфраструктурна опремљеност за цео комплекс буде

уједначена, тј. да све парцеле и објекти на њима буду опремљени основном инфраструктуром потребном за функционисање овакве врсте објеката - водовод, канализација, електро и телефонске инсталације, топла вода, слободни канали за додатне инсталације.

Овакав принцип дозвољава квалитетну етапну градњу и уговарање у различитим степенима довршености, тако да је могуће да будући корисници простора постану власници или корисници различитих фаза објекта:

- монтажна конструкција;
- конструкција са језгром инсталација и омотачем;
- потпуно завршен објекат.

#### - **Очување природних и културних вредности**

На подручју Плана нема евидентираних или заштићених природних вредности и објеката.

Очување културних добара радиће се на основу Услови чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају претходну заштиту и утврђене мере заштите за потребе израде Плана детаљне регулације радне зоне дела блока 82 у Вршцу, које је издао Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, на основу Закона о културним добрима (Сл. гласник РС, бр.71/94) и члана 23. став 2. Закона о планирању и уређењу простора (Сл. гласник РС, бр.44/95).

Са становишта заштите добара која уживају претходну заштиту, План детаљне регулације Технолошког парка може се планирати на основу следећих археолошких услова:

- у свим зонама већих, заједничких објеката и друге врсте објеката инфраструктуре, пре почетка градње обавити заштитна археолошка истраживања, у оквиру габарита објеката;
- обезбедити услове праћења свих земљаних радова од стране стручњака Завода за заштиту споменика културе у Панчеву приликом копања канала (канализације, електро–инсталације, ПТТ каблова, водовода и сл.), а у случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза;

- на целом простору Плана детаљне регулације потребно је обезбедити услове праћења свих облика земљаних радова (копање темеља за зграде индивидуалне градње, подрума и сл.) ради увида и израде археолошке документације и прикупљања покретних археолошких налаза.

- ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима.

#### - **Мере за заштиту и унапређење животне средине**

У производним објектима у којима се очекује аерозагађење морају се предузети све прописане техничке мере заштите (филтери, аспиратори и др.).

Сви објекти ће се прикључити на насељску канализацију уз претходно примарно пречишћавање и даље на уређај за пречишћавање пре упуштања у реципијент.

У погледу водоснабдевања изградиће се водоводна мрежа за цео комплекс. Одвођење вишка атмосферских вода ће се вршити зацевљеном каналском мрежом и отвореним каналима, а фекалне воде ће се евакуисати канализационом мрежом. На овај начин ће се заштитити подземне воде и земљиште од загађења.

У оквиру услова за заштиту средине у зони Технолошког парка посебне мере предузети приликом израде пројеката за:

- одлагање тј. депоновања индустријског и другог отпада;
- генерисање транспортних токова;
- емисију загађујућих материја;
- одводње и пречишћавање отпадних вода.

Даље усмеравање и проширење изградње Технолошког парка треба решавати на основу еколошких просторних потенцијала.

Климатски услови, вредновање, валоризација и бонитирање простора, анализа еколошких проблема постојећег стања и еколошки предлог намене површина обавезно се обрађују у фази пројектне документације.

Опште мере заштите животне средине обезбеђују се доследним спровођењем урбанистичког решења и услова надлежних предузећа.

Постављени плански нормативи су обавезујући, посебно у погледу: грађевинске изграђености локација, спратности објеката, основне намене површина, и нарочито заступљености простора са јавним зеленилом. Претходним условима обезбеђује се проветреност, осунчаност и у целини квалитетно амбијентално уређење комплекса.

Посебне мере и услови заштите животне средине се обезбеђују/спроводе на следећи начин:

- на планском подручју забрањују се објекти за складиштење или промет опасних и штетних материја, као и делатности које не могу обезбедити дозвољене нормативе у погледу буке, емисије аероседимената, гасова, аромата и сл. Опасне и штетне материје могуће је држати у дозвољеним количинама неопходним за просес производње.
- отпадне материје прикупљају се и елиминишу са локација у организацији постојећих комуналних служби. Чврсти отпад прикупља се у посебним контејнерима, и дневно одвози са локација према условима надлежног комуналног предузећа. У делу јавних површина предвидети редовно чишћење и прање саобраћајница и одржавање зеленила.
- одвођење отпадних вода регулише се прикључком на сепаратну канализациону мрежу. Атмосферска вода, као и већи део комуналних отпадних вода се уводи директно

у атмосферску, односно фекалну канализацију. За отпадне воде, загађене органским и неорганским материјама, обавезан је предтретман пре упуштања у канализацију. Отпадне, опасне и штетне материје које се не могу неутрализовати или уклонити не смеју се упуштати у канализацију.

– загревање просторија свих објеката се обезбеђује прикључком на централни градски топлотни систем, или индивидуалним котловским постројењима са коришћењем природног гаса.

– електроенергетске потребе обезбеђују се изградњом нових ТС 10/0,4 кВ. За смештај ТС предвидети посебно услове за несметано проветравање, заштиту од евентуалне прекомерне буке и обезбеђења у случају хаваријског истицања трансформаторског уља.

– високо зеленило у оквиру комплекса планирано је пре свега уз просторе за мирујући саобраћај и у контактної зони према ободним градским улицама. За засаде потребно је предвидети формиране саднице, климатски и фитолошки адаптираних поднебљу, и посебно са високом отпорношћу на индустријско загађење.

Посебне мере заштите животне средине дефинисаће се посебном анализом у свему према Закону о процени утицаја на животну средину и Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 135/04).

Процена утицаја на животну средину се ради за појединачне објекте, групу објеката и инсталација које чине техничко-технолошку целину на конкретної модуларної локацији.

Позитивна оцена процене утицаја на животну средину представља обавезујући предуслов за издавање урбанистичке сагласности, односно грађевинске дозволе. Детаљном анализом, у складу са динамиком изградње, могу се обухватити сепаратно објекти и делатности које представљају техничке или функционалне целине.

**- Мере за заштиту од елементарних енепогода и услови од интереса за народну одбрану**

У циљу заштите људи, материјалних и других добара од ратних разарања, елементарних и других непогода и опасности у миру и рату, укупна реализација комплекса мора бити остварена уз примену одговарајућих превентивних просторних и грађевинских мера заштите, што подразумева:

– пројектовање, грађење, реконструкција и ревитализација објеката високоградње у свему према процењеном сеизмичком хазарду и прихватљивом ризику а у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичком подручју ("Сл.лист СФРЈ", бр. 31/81; 49/82; 29/83; 21/88; 52/90);

– мере заштите од пожара - у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл. лист РС", бр. 37/88), Правилником о изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила и о ускладиштавању и претакању горива ("Сл. лист СФРЈ", бр. 27/71), Правилником о техничким нормативима за изградњу нисконапонских надземних водова ("Сл. лист СРЈ", бр.6/92), Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр. 39/91), Правилником за електро инсталације ниског напона ("Сл. лист СРЈ", бр.28/95) и Правилником за заштиту објеката од атмосферских пражњења ("Сл. лист СРЈ", бр.11/96). Инвеститор мора прибавити сагласност на техничку документацију МУП-а Србије, решење о одобрењу локације од МУП-а Србије - Управе противпожарне полиције;

– спровођење ефикасних заштитних мера услед пораста водотокова и мелиорационих одвода на основу катастра свих видова угрожености од површинских и подземних вода;

– мере с обзиром на присуство објеката од посебног значаја за одбрану земље и од интереса за Војску Србије и Црне Горе (у смислу одлуке о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова значајних за одбрану земље - "Сл. лист

СРЈ", бр. 39/95) на планском и суседном подручју;

Услови за кретање лица са инвалидитетом

При пројектовању и реализацији свих објеката неопходно применити решења која ће омогућити инвалидним лицима неометано и континуално кретање и приступ у све садржаје комплекса и објеката у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са неометаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", бр. 18/97).

- **Мере за рационално коришћење енергије и употребе нових и обновљивих извора енергије**

Програми који се односе на штедњу енергије, енергетску ефикасност објеката и коришћење обновљивих извора енергије, на нивоу Општине Вршац или појединих индустрија, не постоје.

Кроз урбанистичке услове и пројектне задатке за поједине објекте уврстити и следеће препоруке:

- пројектовати енергетски ефикасне објекте;
- користити све локалне обновљиве изворе енергије (сунце, ветар, биомасу, биогаз);
- при решавању фасада водити рачуна о оријентацији;
- користити природно проветравање;
- обезбедити заштиту од ветра;
- користити пасивне и активне соларне системе итд.

Овим Планом детаљне регулације даје се могућност да се део Технолошког парка пројектује и гради као **енергетски ефикасна демонстрациона зона**. Овакве зоне данас у свету постају врло значајне и укључене су у међународне пројекте било преко УН и њихових програма за енергетску ефикасност и одрживи развој, било преко ЕУ. У овој зони би се, између осталог, могли успоставити погодни услови за стимулацију предузетништва и иницијатива у тржишном приступу енергетској ефикасности.

*Подручје деловања демонстрационе зоне:*

- енергетски-ефикасне технологије;
- развој нових материјала и производа;
- саветодавне службе;
- информационе кампање;
- мерења, мониторинг и контрола;
- енергетски биланси.

Парцелација је заснована на саобраћајном решењу и потребама стварања различитих величина парцела, које се лако могу прилагодити потребама малих и средњих предузећа.

Овим Планом детаљне регулације утврђене су парцеле јавних намена (парцеле јавног пута и коридора индустријског колосека, зелене површине, парцеле за објекте јавног интереса и др.) и парцела за остале намене, које се пре свега односе на производне активности. План је геореференциран и сваку тачку је могуће прочитати.

Парцеле за производне активности су састављене од модула. Сваки од ових модула може постати грађевинска парцела, у складу са Правилником о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације, члан 66, према коме се грађевинска парцела може делити до минимума утврђеног применом правила о парцелацији. Приликом издавања извода из плана на основу урбанистичког пројекта, формирају се нове парцеле, зависно од потреба инвеститора, састављене од једног или више модула. При формирању нових парцела потребно је одредити грађевинске линије на начин прописан овим Планом и Правилником о општим правилима урбанистичке регулације

и парцелације. При деоби и формирању нових парцела, а приликом издавања урбанистичких услова, водити рачуна да свака од ових парцела има приступ са јавног пута.

Најмања парцела се састоји од два модула: типског модула уз додаток простора до регулационе линије. Типски модули су величине око  $18 \times 18 = 324 \text{ m}^2$  са ширином фронта 18 м на којима се у идеалној организацији простора лако смештају производни погони величине до  $160 \text{ m}^2$ . Веће парцеле намењене су изградњи средњих предузећа са производним погонима величине до  $1000 \text{ m}^2$ . Ширина фронта ових парцела је до 36 м. Изградња већих индустријских капацитета ( $1000 - 4000 \text{ m}^2$  и више) је могућа спајањем више модула до ширине фронта од 72 м и дужини 126 м.

Предметне парцеле испуњавају услове за грађевинску парцелу.

### **УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ И ОСТАЛУ ИНФРАСТРУКТУРУ:**

**Водовод и канализација:** Све радове пројектовати и изводити према техничким условима бр.27/15 заводни број: 27/2018 од 27.04.2018.године ЈКП "Други октобар" Вршац.

**Електроенергетска мрежа и постројења:** Све радове пројектовати и изводити према техничким условима ДОО «Електровојводина», «Електродистрибуција Панчево», бр.8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-111066/18 од 26.04.2018. године.

**ТТ мрежа и постројења:** Све радове пројектовати и изводити према техничким условима Телеком Србија Панчево, бр.А332/142732/3 број из ЛКРМ: 31 од 23.04.2018. године.

**Гасификација:** Све радове пројектовати и изводити према техничким условима бр.06-43/2018-2 заводни број: 11/2018 од 24.04.2018.године ЈКП "Други октобар" Вршац.

### **ПОСЕБНИ УСЛОВИ**

Све радове пројектовати и изводити према условима РС МУП Сектора за ванредне ситуације Одељења за ванредне ситуације у Панчеву, 09/23 бр.217-4631/18-1 од 19.04.2018. године.

Локацијски услови су основ за израду пројекта за грађевинску дозволу, односно идејног пројекта за извођење радова по члану 145. Закона о планирању и изградњи.

Обавеза одговорног пројектанта је да пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са правилима грађења и свим осталим посебним условима садржаним у локацијским условима.

Уз усаглашени захтев за издавање локацијских услова, приложена је следећа документација:

- Докази о уплатама (trativne takse za izdavanje lokacijskih uslova.pdf)
- Докази о уплатама (e za troskove obrade predmeta EPS distribucija.pdf)
- Докази о уплатама (republicku administrativnu taksu RGZ SKN Vrsac.pdf)
- Докази о уплатама (naknade za izdavanje uslova po zahtevu Telekom.pdf)
- Докази о уплатама (i naknade za tehnicke uslove JKP Drugi Oktobar.pdf)
- Докази о уплатама (a izdavanje tehnickih uslova JKP Drugi Oktobar.pdf)
- Докази о уплатама (Dokaz o uplati administrativne takase.pdf)
- Доказ о уплати накнаде за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова (lne evidencije za izdavanje lokacijskih uslova.pdf)
- Доказ о уплати административне таксе за израду локацијских услова (trativne takse za izdavanje lokacijskih uslova.pdf)
- Остала документа захтева за издавање локацијских услова (lovni objekat na kp 8804 2 i 8804 4 KO Vrsac.zip)
- Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози (8804-2-8804-4 K.o.Vrsac КТР.pdf)

- Идејно решење (Masinstvo dwg i dwfx.zip)
- Идејно решење (Elektro dwg i dwfx.zip)
- Идејно решење (ARH\_VIK\_potpisano.zip)
- Идејно решење (WING\_IDR 2018\_konacno.pdf)

Чланом 53а. став 5 Закона о планирању и изградњи, прописано је да локацијски услови за објекте који нису одређени у члану 133. и 134. истог закона, издаје надлежни орган јединице локалне самоуправе.

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Вршца, прибавило је по службеној дужности техничке услове од РГЗ СКН Вршац, имаоца јавних овлашћења и МУП Србије Сектора за ванредне ситуације Одељења за ванредне ситуације у Панчеву, у складу са чланом 54. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 132/2014 и 145/2014) и чланом 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.113/2015, 96/2016 и 120/2017), о трошку инвеститора.

Општинска административна такса наплаћена је у износу од 40.000,00 динара у складу са Одлуком о општинским административним таксама ("Сл. лист општине Вршац", бр.13/2009).

Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Против ових локацијских услова може се изјавити приговор у року од 3 дана од дана пријема истог, надлежном Градском већу Града Вршца.

Обрадио: д-р Моница Леган

**НАЧЕЛНИК**  
дипл.инж.грађ.Зорица Поповић

Доставити:

1. Подносиоцу захтева
2. ЕД Панчево,
3. ЈКП "" Октобар" Вршац
4. МУП РС, Секретаријат у Панчеву
5. РГЗ Служби за катастар непокретности
6. ПТ Телеком Панчево
7. Грађевинској инспекцији Града Вршца  
Вршац
8. Архиви