

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

Поступајући по захтеву "Интертрон" ДОО (МБ:08707774) из Вршца, ул.Павлишки пут лево бр.46, поднетом путем пуномоћника Ивана Пешића из Вршца, ул. Војнички трг бр.1/лок.2, 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, 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. 87/2023), чл.17 Одлуке о организације Градске управе ("Службени лист града Вршца" бр. бр.12/2022) и Овлашћења начелника Градске управе Вршац број 031-60-1/2022-VI од 01.11.2022. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За Изградњу помоћног објекта за пријем и отпрему робе из складишног комплекса, спраности П+0, уз објекат бр. 9- објекат уписан у ЛН као Складиште за папирну амбалажу, категорије А, класификациони број 0000, на кат.парц.бр.30850, у Вршцу, ул. 2 Октобра бб.

Број предмета	ROP-VRS-1732-LOC-1/2025, заводни број: 351-41/2025-IV-03	
Датум подношења захтева	27.01.2025.године	
Датум издавања локацијских услова	13.02.2025. године	
Лице на чије име ће гласити локацијски услови	<input type="checkbox"/> Физичко лице <input checked="" type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	"Интертрон" ДОО
	Адреса	Вршац, ул. Београдски пут бр.2
Подаци о подносиоцу захтева	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив	Иван Пешић

	лица	
	Адреса	Вршац, ул. Војнички трг бр.1/лок.2
Документација приложена уз захтев		
1. Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	Бр.техн.док.П25-02-ИДР од јануара 2025. године урађено од стране Бироа "Метрум" ДОО Вршац. <ul style="list-style-type: none"> Идејно решење- Главна свеска (P25-02-IDR-0.dwg), и prf, Идејно решење -Пројекат архитектуре (P25-02-IDR-1- Projekat arhitekture ESS.pdf)
2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију	<input checked="" type="checkbox"/>	1.040,00 динара
3. Градска административна такса	<input checked="" type="checkbox"/>	3.000,00 динара
4. Републичка административна такса	<input checked="" type="checkbox"/>	2.740,00 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	<input checked="" type="checkbox"/>	- Геодетски снимак постојећег стања (30850 КТП.pdf) Геодетски биро "Геоинжењеринг" из Беле Цркве, дипл.инж.геод.Зоран Илић
2. Остало	<input checked="" type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> Копију плана за КП 30850 КО Вршац у Вршцу, бр. 952-04-115-27262/2024 (.dwg и .pdf) од 31.12.2024. године, урађена од стране РС РГЗ СКН Вршац, Трг победе бр 1. Извод из катастра водова за КП 30850 КО Вршац у Вршцу, бр. Пре. 956-303-34262/2024 (.dwg и .pdf) од 31.12.2024.године, урађен од стране РС РГЗ СКН Одељење за катастар водова Панчево. Пуномоћје (PUNOMOĆJE es.pdf)
Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама		

Адреса локације	у Вршцу, ул. 2 Октобра бб.		
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
	30850	КО Вршац	24.409м ²
Подаци о постојећим објектима на парцели			
Број објеката који се налазе на парцели/ парцелама	4		
Постојећи објекти се	<input checked="" type="checkbox"/> задржавају (4 објекат) <input type="checkbox"/> уклањају <input type="checkbox"/> део се задржава, део се уклања		
БРГП која се задржава			
Подаци о планираном објекту / објектима / радовима			
Опис идејног решења	Помоћни објекат за пријем и отпрему робе из складишног комплекса, спратности П+0, уз објекат бр. 9. Конструктивни систем објекта: рамовска конструкција састављена од носећих стубова и кровних ригли.		
Врста радова	Нова градња		
Намена објекта	Помоћни објекат		
БРГП (за зграде) / Дужина (за инфраструктуру)	83,16 м ²		

Доминантна категорија објеката	А		
Класификација дела	Категорија објекта или дела објекта	Учешће у укупној површини	Класификациона ознака
	А	100%	0000
Правила уређења и грађења			
Плански основ	План детаљне регулације дела блока 82 – Технолошки парк у Вршцу (бивши „Узор“) ("Службени лист општине Вршац", бр.12/2013 и „Службени лист Града Вршца“, бр. 12/2021), Измена плана детаљне регулације дела опште радне зоне у блоку 82 у Вршцу (бивши „Узор“), („Службени лист Града Вршца“, бр. 12/2021).		
Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа	<p>Целина односно зона: општа радна зона, блок бр.82, технолошки парк.</p> <ol style="list-style-type: none"> НАМЕНА ЗЕМЉИШТА: производња и пратеће делатности. 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 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА <ul style="list-style-type: none"> Индекс изграђености: 1,5 - 2,1. Степен искоришћености: 70 %. 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. 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: <ul style="list-style-type: none"> основна предпостављена функционална просторна јединица (модул) од 324 м² (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. <p>Концепција изградње са могућношћу фазне градње.</p> 		

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 монтажних-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.

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.

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 зацељеном 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 пројекта 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.

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 предtretман 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.

Мере за заштиту од елементарних непогода 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,
- мере заштите од пожара - у складу са Законом о заштити од пожара, Правилником за електро инсталације ниског напона и Правилником за заштиту објеката од атмосферских пражњења;
- спровођење ефикасних заштитних мера услед пораста водотокова и мелиорационих одвода на основу катастра свих видова угрожености од површинских и подземних вода;

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.

Услови за пројектовање и прикључење прибављени од имаоца јавних овлашћења

<p>Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије</p>	<p>Постојеће инсталације.</p>
<p>Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода</p>	<p>Постојеће инсталације.</p>
<p>Услови у погледу пројектовања мера заштите од пожара и експлозија</p>	<p>Одговор МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Панчеву, од 24/2025-IV-04 дана 30.01.2025. године.</p>
<p>Услови у погледу пројектовања мера заштите животне средине</p>	<p>Одељење за комуналне и стамбене послове и послове заштите животне средине Града Вршца бр. 24/2025-IV-04 Дана: 30.01.2025. године</p>

О локацијским условима

<p>Саставни део локацијских услова</p>	<p>Бр.техн.док.П25-02-ИДР од јануара 2025. године</p>	
	<p>Пројектант</p>	<p>Пројектант: "Метрум" ДОО Вршац, ул.Војнички трг бр.1/лок.2; Главни пројектант: Милица Ивковић, дипл.инж.арх. бр.лиценце 321 А046 22</p>
	<p>Број техничке документације</p>	<p>Бр.техн.док. П25-02-ИДР од јануара 2025. године</p>
	<p>Ситуациони план</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Идејно решење (P25-02-IDR-1.dwg) • Идејно решење (P25-02-IDR-1 - Projekat arhitekture) • Идејно решење (P25-02-IDR-0.dwg)
<p>Рок важења локацијских услова</p>	<p>ДВЕ ГОДИНЕ</p>	

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	<ol style="list-style-type: none">1. Подносиоцу захтева2. Одељењу за комуналне и стамбене послове и послове заштите животне средине Града Вршца3. МУП Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву
Обрадио: дипл.инж.арх. Јелена Вулановић	Руководилац одељења дипл.грађ.инж.Зорица Поповић