

Република Србија  
АП Војводина  
ГРАД ВРШАЦ  
ГРАДСКА УПРАВА  
Одељење за просторно планирање,  
урбанизам и грађевинарство  
Бр: ROP-VRS-18093-LOCA-3/2019  
Заводни бр.: 353-151/2019-IV-03  
Дана: 02.08.2019.године  
Вршац, Трг Победи бр. 1  
Тел. бр. 800-546  
МЛ

Градска управа Града Вршца, Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство на основу члана 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, 145/2014, 83/2018 и 31/2019), члан 7. и члан 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.113/2015, 96/2016 и 120/2017), чл.1., 2., 3. и члан 7. 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), Плана детаљне регулације дела опште радне зоне у блоку 82 у Вршцу (бивши "Узор") ("Службени лист општине Вршац", бр.15/2015), и чл.17 Одлуке о организације Градске управе ("Службени лист града Вршца" бр.20/2016), по захтеву за измену локацијских услова „Палладио Еаст“ доо Вршац, ул.Београдски пут бб, поднет дана 30.07.2019.године, путем пуномоћника Николе Стојисављевић „Биро плус“ д.о.о. Вршац, ул.Стеријина бр.19, издаје

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу производног објекта за штампање на картонској амбалажи, спратности П+0, категорије „В“, класификациони број 125103, на кат.парц.бр.30670 КО Вршац, површине 15640,00 м<sup>2</sup>, уписане у ЛН.бр.14453 КО Вршац, у Вршцу, улици Београдски пут бб.

*Плански документ на основу кога се издаје локацијска дозвола:* План детаљне регулације дела опште радне зоне у блоку 82 у Вршцу (бивши "Узор") ("Службени лист општине Вршац", бр.15/2015) .

*Намена објекта: производни објекат*

*Категорија „В“*

*Класификациони број: 125103*

*Укупно бруто површина под објектом: 1287,05 м<sup>2</sup>.*

*Укупно нето површина: 1267,70 м<sup>2</sup>.*

### Услови изградње објеката

Сви објекти морају бити изграђени (реконструисани) у складу са важећим Законима и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима употребљеним материјалима имати у виду специфичност функционалне намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. Уз објекте повећаног ризика од пожара морају се испројектовати и извести приступни (кружни) пут, окретница и платоа за кретање ватрогасног возила и извођење интервенција.

При пројектовању и изградњи радних комплекса узети у обзир важеће прописе за громобран, електричну мрежу, огњишта, димњаке, танкове и погоне са лако запаљивим материјалима. Запаљиви материјал не може се сместити на простору који није удаљен најмање 6 м од објекта или дела објекта, уколико то техничким прописима није другачије одређено. У објектима и просторијама у којима се складишти и држи запаљиви и други материјал (сировине, готови производи, амбалажа и др.) морају се обезбедити слободни пролази и прилази справама и уређајима за гашење. Код објеката и просторија угрожених експлозивом предвидети довољно прозорских површина, уз то лаке преградне зидове, лак кровни покривач.

Загревање просторија свих објеката се обезбеђује индивидуалним котловским постројењима (са могућношћу коришћењем природног гаса).

### **Мере енергетске ефикасности**

Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објеката, као и приликом опремања енергетском инфраструктуром, потребно је применити следеће мере:

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката, као и о утицају ветра на локацији;
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.);
- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела.
- користити пасивне соларне системе (стакленици, масивни зидови, тромб-мишелов зид, термосифонски колектор итд.);
- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне и кровне елементе где техничке могућности то дозвољавају;
- размотрити могућност постављања тзв. зелених кровова и фасада, као и коришћење атмосферских и отпадних вода;
- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту.

Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства. Ова својства се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе. Сви објекти подлежу и обавези спровођења енергетског прегледа

Инвеститори изградње објеката су дужни да грејну инсталацију сваког објекта предвиђеног за прикључење на неки од система снабдевања топлотном енергијом опреми уређајима за регулацију и/или мерење предате топлотне енергије.

Нова и ревитализована постројења за производњу електричне и/или топлотне енергије, системи за пренос електричне енергије, дистрибуцију електричне и топлотне енергије и транспорт и дистрибуцију природног гаса морају да испуњавају минималне захтеве у погледу њихове енергетске ефикасности, а у зависности од врсте и снаге тих постројења, односно величине система.

### **3.5. Услови и мере заштите градитељског наслеђа**

Према условима надлежног Завода за заштиту споменика културе, утврђене су мере заштите за потенцијална археолошка налазишта. Иако простор који је обухваћен границом плана није познато археолошко налазиште, није искључена појава случајних археолошких налаза.

Уколико се приликом грађевинских или других радова наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете неопходно је обавестити надлежну службу заштите како би се обезбедио археолошки надзор и контрола земљаних радова.

### **3.6. Услови и мере заштите животне средине**

На простору плана планирају се мере које ће се предузети у циљу смањења или спречавања штетних утицаја на животну средину. С обзиром на планиране намене, развијаће се специфичне радне активности за које је неопходно дефинисати посебан

третман према животној средини и одрживом развоју, предузимањем посебних мера превентиве и заштите у складу са важећим стандардима. Приоритени проблеми у заштити животне средине су: водоснабдевање, одвођење и пречишћавања отпадних вода, загађење ваздуха, утицај буке и депоновање чврстог отпада.

Ради очувања и унапређења квалитета животне средине, у складу са Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04, 36/09, 36/09-др.закон, 72/09-др.закон, 43/11-УС), приликом реализације планских решења подразумева се спречавање свих видова загађења.

Опште мере заштите животне средине обезбеђују се доследним спровођењем урбанистичког решења и услова надлежних предузећа. Климатски услови, вредновање, валоризација и бонитирање простора, анализа еколошких проблема постојећег стања и намена површина, обавезно се обрађују у фази пројектне документације.

Постављени плански нормативи су обавезујући, посебно у погледу: изграђености парцела, хоризонталне и вертикалне регулације простора, намене површина и нарочито заступљеношћу зеленила, према планским смерницама.

У оквиру услова за заштиту средине у зони у обухвату плана посебне мере предузети приликом израде пројеката за:

- Одлагање чврстог отпада,
- Заштита земљишта и одвођење отпадних вода,
- Услови изградње објеката,
- Заштита ваздуха,
- Заштита од буке,
- Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења.

Изградња објеката, извођење радова, односно обављање производне/складишне делатности, може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или на други начин деградира животна средина. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.

#### **Заштита ваздуха**

Заштита ваздуха на посматраном подручју ће се вршити у складу са Законом о заштити ваздуха ("Службени гласник Републике Србије", бр. 36/09, 10/13) и другим подзаконским актима из ове области.

У производним објектима у којима се очекује аерозагађење морају се предузети све прописане техничке мере заштите (филтери, аспиратори и др.). На планском подручју забрањују се објекти као и делатности које не могу обезбедити дозвољене нормативе у погледу буке, емисије аероседимената, гасова, аромата и сл.

#### **Заштита од буке**

Ради заштите од прекомерне буке потребно је успоставити одговарајући мониторинг, а уколико ниво буке буде прелазео дозвољене вредности у околној животној средини у складу са Законом о заштити од буке у животној средини ("Службени гласник РС", број 36/09, 88/10) предузимаће се техничке мере за отклањање негативног утицаја буке на животну средину.

Заштита од буке у животној средини засниваће се на спровођењу следећих мера заштите:

- поставити контролне пунктове за праћење нивоа буке,
- поштовати граничне вредности о дозвољеним нивоима буке у животној средини у складу са прописима.

#### **Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења**

Потенцијални извори зрачења су: извори нискофреквентног електромагнетског поља, као што су: трансформаторске станице, постројење електричне вуче, електроенергетски водови тј. надземни или подземни каблови за пренос или дистрибуцију електричне енергије напона већег од 35 кВ, базе станице мобилне телефоније које се користе за додатно покривање за време појединих догађаја, а привремено се постављају у зонама повећане осетљивости, природно зрачење радиоактивних материјала, радон, поједини грађевински материјали и др.

Ради заштите становништва од јонизујућег зрачења потребно је обезбедити услове за ефикасну контролу извора јонизујућег зрачења и успоставити систематску контролу радиоактивне контаминације животне средине. Ради заштите од јонизујућег и нејонизујућег зрачења неопходно је поштовати: Закон о заштити од јонизујућих зрачења и о нуклеарној сигурности ("Службени гласник РС", бр. 36/09 и 93/12), Закон о заштити од нејонизујућих зрачења ("Службени гласник РС", бр. 36/09) и Правилник о границама излагања нејонизујућим зрачењима ("Службени гласник РС", бр. 104/09).

#### **Заштита природних добара**

На простору у обухвату плана нема заштићених природних добара и подручја. Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

#### **3.7. Мере заштите од ратних дејстава**

У обухвату плана нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

#### **3.8. Услови и мере заштите од елементарних непогода и других катастрофа**

У циљу заштите грађевинских објеката и осталих садржаја у простору, при њиховом пројектовању и извођењу потребно је узети у обзир меродавне параметре, који се односе на заштиту од елементарних непогода (врста и количина атмосферских падавина, дебљина снежног покривача, јачина ветра, носивост терена, висина подземних вода и сл.).

Мере заштите од елементарних непогода обухватају превентивне мере за спречавање непогода или ублажавање њиховог дејства, мере које се предузимају у случају непосредне опасности од елементарних непогода, мере заштите када наступе непогоде и мере ублажавања и отклањања непосредних последица насталих дејством непогода или удеса.

#### **Склањање људи и материјалних добара**

Склањање људи и материјалних добара обухвата планирање и коришћење постојећих склоништа, других заштитних објеката, прилагођавање постојећих комуналних објеката, као и објеката погодних за заштиту и склањање, њихово одржавање и коришћење за заштиту људи од природних и других несрећа. Као други заштитни објекти користе се подрумске и друге подземне просторије у зградама, прилагођене за склањање људи и материјалних добара и друго.

#### **Мере заштите од земљотреса**

Подручје Новог Сада се налази у зони сеизмичке угрожености од 8° МЦС скале. Ради заштите од потреса максимално очекиваног удара од 8° МЦС скале, објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ" бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

#### **Мере заштите од пожара**

Заштита од пожара обезбеђена је обавезом погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаљеношћу, коришћења незапаљивих материјала за њихову градњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, а у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", број 111/09), Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", број 30/91) и осталим прописима који регулишу ову област.

#### **Мере заштите од удара грома**

Заштита од удара грома треба да се обезбеди изградњом громобранске инсталације, која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена према Правилнику о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског прањњења ("Службени лист СРЈ" 11/96) и другим прописима.

#### **Мере заштите од поплава**

Простор обухваћен планом није директно угрожен од поплава површинским и подземним водама, па се примењују опште мере заштите планирањем одговарајуће канализационе мреже.

### **3.9. Услови за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом**

Приликом пројектовања објеката у којима се очекују корисници са инвалидитетом (приступа и унутрашњих комуникација), саобраћајних и пешачких површина треба применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", број 22/15). У оквиру сваког појединачног паркиралишта резервисати и обележити паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом СРПС У.А9.204.

### **3.10. Степен комуналне опремљености по карактеристичним целинама**

У циљу обезбеђења одговарајућих саобраћајних и инфраструктурних услова за реализацију планираних садржаја потребно је обезбедити приступ постојећој или планираној јавној саобраћајној површини.

Потребан степен комуналне опремљености подразумева решење у снабдевању водом, одвођењу отпадних вода, снабдевању електричном и гасном енергијом.

Комунално опремање ће се обезбедити прикључењем на изграђену или планирану водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску (гасну) мрежу. Изузетно, прикључење на енергетску инфраструктуру није обавезно за објекте који ће испуњавати највише стандарде у енергетској сертификацији зграда, односно који ће имати таква техничко-технолошка решења која ће обезбедити снабдевање енергијом независно од комуналне инфраструктуре уз поштовање свих еколошких стандарда.

## **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

### **4.1. Правила грађења за реализацију планираних намена**

#### **Општа правила грађења**

Планира се изградња нових, реконструкција, доградња, адаптација и санација или замена постојећих објеката.

*Величина парцеле* мора да задовољи све услове конкретног техничко-технолошког процеса, као и пратеће садржаје уз обезбеђење дозвољеног индекса изграђености и степена заузетости. Минимална површина парцеле је 600 м<sup>2</sup> минималног уличног фронта ширине 20 м. Парцелација земљишта осталих површина приказана је на графичком приказу "План намене, нивелације, регулације и саобраћаја са елементима парцелације" у Р 1: 1000.

Максимално дозвољени индекс изграђености је 2,1 а индекс заузетости парцеле је 70 %.

*Грађевинска и регулациона линија* се не могу поклапати, а минимални размак је 5 м. *Грађевинска линија* неких парцела ће бити дефинисана према положају инфраструктурног појаса железнице на 50 м од осе последњег колосека.

*Грађевинска линија са источне и јужне стране парцеле* ће бити удаљена од регулационе линије минимално 5 м. Евентуално дозвољена удаљеност од границе парцеле је 1 м, ако је размак између објеката на две суседне парцеле минимално 4 м, тј. већи од половине вишег објекта. *Грађевинска линија са северне и западне стране парцеле* је 10 м. Евентуална дозвољена удаљеност ће бити минимално 6 м, ако је на грађевинској парцели омогућен кружни ток саобраћаја.

*Међусобни размак објеката* је 5 м, а минимални размак у односу на други објекат је 4 м, односно половина висине вишег објекта.

*Највећа дозвољена спратност* је за:

- Пословни објекти до П+2+Пк,
- Производни објекти од П до П+1+Пк,
- Складишни објекти су приземни, уз могућност да буду и П+1 (без поткровља),
- Помоћни објекти на парцели су приземни.

*Задржавају се сви постојећи објекти до реализације нових према планираним грађевинским линијама дефинисаним на графичком приказу број 2 у Р 1:500.*

*Обликовање фасаде подразумева могућа је изградња препуста на фасади од 1,2 м, изнад 2,5 м висине објекта. Материјализација фасаде може бити традиционалним али се препоручује да буде у савременим материјалима.*

*Кров се може обликовати као раван, или малог нагиба до око 10°. Ако се планира коси кров, на поткровним етажама максимални наиздак је 2,2 м. Коси кров је максималног нагиба 30°.*

*Висина ограде је максимално 2,2 м. Ограда је транспарентна, односно комбинована с тим да је висина зиданог дела максимално 0,9 м. Капија се мора отварати у парцелу, или може бити клизна и слично.*

*Приступ парцели је минимално 4 м за колски, односно 1,5 м за пешачки прилаз.*

### **Урбанистичка целина "Б"**

Урбанистичка целина обухвата комплексе бр. 2, 3, 4, 7 и 8, јавну зелену површину и паркинг зону. Планирана је намена урбанистичке целине је производња, пословање и складиштење производа.

У оквиру комплекса број 2 ("Занини") планира се формирање нове грађевинске парцеле обједињавањем парцела бр. 8807/6 и 8807/12, са делом парцеле број 8807/5. Могућа је доградња постојећих или изградња нових објеката унутар планираних грађевинских линија, према општим правилима. Како се планом задржавају постојећи објекти, грађевинска линија у једном сегменту је утврђена унутар инфраструктурног појаса пруге, па коначни статус ових објеката треба утврдити према условима ЈКП "Железнице" Србије. У случају замене ових објеката, неопходно је објекте дефинисати ван инфраструктурног појаса пруге, односно планирана грађевинска линија треба да се поклапа са границом овог појаса. Могућа је замена свих осталих постојећих објеката новим, према општим правилима дефинисаним планом. Задржава се постојећи приступ парцели са северне стране, али је могући и нови са источне стране.

За све комплексе у оквиру ове урбанистичке целине, у појасу између грађевинске и регулационе линије, планирају се манипулативне површине за возила, паркинг и зелене површине. Како би се задовољио плански услов оптималног озелењавања од 30% површине, зелене површине су могуће и унутар зона планиране за изградњу.

### **Правила и услови за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама**

Приликом изградње саобраћајних површина мора се поштовати Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", број 22/15) који ближе прописује техничке стандарде приступачности којима се обезбеђује несметано кретање деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом. Поред претходно наведеног правилника треба узети у обзир и СРПС У. А9. 201-206 који се односе на просторне потребе инвалида у зградама и околини.

Приликом пројектовања тротоара, пешачких стаза и других јавних површина, пешачких прелаза, места за паркирање и других површина, треба обезбедити њихову међусобну повезаност и опремљеност знаковима за оријентацију. Нагиби ових површина не могу бити већи од 5% (1:20), а изузетно 8,3% (1:12). Највиши попречни нагиб уличних тротоара и пешачких стаза управно на правац кретања износи 2%. За савладавање висинске разлике између два нивоа (коловоза и пешачке стазе или тротоара) неопходни су закошени ивичњаци минималне ширине 45цм и максималног нагиба 20% (1:5).

У коридору основних пешачких кретања не постављају се стубови, рекламни панои или друге препреке, а оне које су неопходне се видно обележавају.

Знакови и табле за плоче које омогућавају оријентацију лицима са посебним потребама морају бити видљиви, читљиви и препознатљиви. Знакови могу бити: знакови за оријентацију (скице, планови, макете...), путокази и функционални знакови (за гараже, паркиралишта, санитарне просторије и др).

## **УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ И ОСТАЛУ ИНФРАСТРУКТУРУ ПРИБАВЉЕНИ ОД ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА У СКЛАДУ СА УРЕДБОМ И ТО:**

1. Инсталације водовода и канализације у планираном складишту ће се извести у оквиру постојећег капацитета.

2. Инсталације водовода у планираном складишту ће се извести у оквиру постојећег капацитета.

3. Електрична инсталација у планираном складишту ће се извести у оквиру постојећег капацитета.

### **ПОСЕБНИ УСЛОВИ:**

Према Условима у погледу мера заштите од пожара МУП-а Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Панчеву, бр.217-11565/19-1 од 01.08.2019. 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 захтев за издавање измењених локацијских услова, приложена је следећа документација:

- Остала документа предмета (Извод из катастра водова\_20190731110238.pdf)
- Остала документа предмета (ја плана за катастарску парцелу\_20190731110246.pdf)
- Доказ о уплати накнаде за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова (seop pot.pdf)
- Доказ о уплати административне таксе за израду локацијских услова (republička.pdf)
- Остала документа захтева за издавање локацијских услова (gradska pot.pdf)
- Остала документа захтева за издавање локацијских услова (Rešenje parc 30670 pot.pdf)
- Пуномоћје (punomoć el.potpis..pdf)
- Пуномоћје (ODLUKA za Nikolu Stojisavljevic el.potp.pdf)
- Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози (30670 К.о.Vrsac КТР.pdf)
- Идејно решење (gl sveska pot.pdf)
- Идејно решење (arhitektura pot.pdf)
- Идејно решење (dwg.zip)

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 Вршац, је прибавило по службеној дужности техничке услове од имаоца јавних овлашћења МУП-а Републике 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, 145/2014, 83/2018 и 31/2019) и чланом 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.113/2015 и 96/2017), о трошку инвеститора.

Градска административна такса наплаћена је у износу од 250,00 динара у складу са Одлуком о општинским административним таксама ("Сл. лист општине Вршац", бр.13/2009).

Локацијски услови важе ДВЕ ГОДИНЕ 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

**Доставити:**

1. Подносиоцу захтева
2. МУП РС, ОВС Панчево
3. Архиви

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