

**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 и 9/2020), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 115/2020), чл.17 Одлуке о организације Градске управе ("Службени лист града Вршца" бр.20/2016) и Овлашћења начелника Градске управе Вршац број 031-23/2020-VI од 01.03.2020. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За реконструкцију са променом намене дела објекта (објекат бр.1) уз извођење радова управне зграде производног комплекса „Интертрон“, категорије В, класификациони број 122012, на кат.парц.бр.8802/4, у Вршцу, Београдски пут бб.

Број предмета	ROP-VRS-24769-LOC-1/2022, заводни број: 353-128/2022-IV-03	
Датум подношења захтева	11.08.2022.године	
Датум издавања локацијских услова	07.09.2022.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. Павлишки пут лево бр.46

Подаци о подносиоцу захтева	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице	<input type="checkbox"/> Правно лице
	Име и презиме / назив лица	Иван Пешић
	Адреса	Вршац, ул. Војнички трг бр.1/лок.2
Документација приложена уз захтев		
1. Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	Бр.техн.док.П22-01-ИДР од јула 2022. године урађено од стране Бироа "Метрум" ДОО Вршац. <ul style="list-style-type: none"> Идејно решење (P22-01-IDR-1 - Tehnički crteži.dwg) Идејно решење (P22-01-IDR-1 - Projekat arhitekture.pdf)
2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију	<input checked="" type="checkbox"/>	2.000,00 динара
3. Градска административна такса	<input checked="" type="checkbox"/>	40.000,00 динара
4. Републичка административна такса	<input checked="" type="checkbox"/>	4.210,00 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 биро "Геоинжењеринг" из Беле Цркве, дипл.инж.геод.Зоран Илић
2. Остало	<input checked="" type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> Доказ о уплати (Dokaz o uplati - EPS.pdf) Доказ о уплати (Dokaz o uplati - RGZ.pdf) Остала документа предмета (Dokaz o uplati - Budžet grada Vršca.pdf)

		<ul style="list-style-type: none"> • Остала документа предмета (Dokaz o uplati - Budžet grada Vršca.pdf) • Доказ о уплати (Dokaz o uplati - Poreska uprava.pdf) • Доказ о уплати (Dokaz o uplati - APR.pdf) • Остала документа (P22-02-S - Građevinska dozvola.pdf) • Остала документа (P22-01-S - Saglasnost.pdf) • Пуномоћје (P22-01-S - Punomoćje.pdf) • Геодетски снимак постојећег стања (P22-01-S - КТР - 8802-4.pdf) • Идејно решење (P22-01-IDR-0 - Glavna sveska.pdf)
--	--	--

Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама

Адреса локације	у Вршцу, ул.Београдски пут бб.		
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	- копија плана бр.952-04-115-16829/2022 од 16.08.2020.године издате од стране РГЗ Служба за КН Вршац.		
Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела	Број КП	Катастарска општина	Површина
	8802/4	КО Вршац	1.469,47,00 м ²

Подаци о постојећим објектима на парцели

Број објеката који се налазе на парцели/ парцелама	2
Постојећи објекти се	<input checked="" type="checkbox"/> задржавају <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	Предметни део објекта јесте пословни простор пословних услуга – магацин (евид.бр.2) у згради пословних услуга на парц.кат.бр. 8802/4 К.О.Вршац. Након промене намене предметни део објекта треба да се користи као управна зграда у оквиру производног комплекса за папирну амбалажу друштва са ограниченом одговорношћу за трговину “ИНТЕРТРОН” Вршац.		
Врста радова	Реконструкција са променом намене		
Намена објекта	пословање		
БРГП (за зграде) / Дужина (за инфраструктуру	701,16 m ²		
Доминантна категорија објекта	В		
Класификација дела	Категорија објекта или дела објекта	Учешће у укупној површини	Класификациона ознака
	В	100%	122012
Правила уређења и грађења			
Плански основ	План детаљне регулације дела блока 82 - технолошки парк у Вршцу („Сл. лист општине Вршац“, бр. 12/2013 и „Сл. Лист Града Вршца“, бр.10/2021 и 12/2021). Целина односно зона: општа радна зона, блок бр.82, Технолошки парк.		
Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа	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:

- **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 објекта 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 објекта:** 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 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.

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.

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 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/спровode 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 мештај 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 конкретној модуларној 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 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 ("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 енергетку ефикасност и одрживи развој, било преко ЕУ. У овој зони би се, између осталог, могли успоставити погодни услови за стимулисање 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

<p>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.</p> <p>Најмања парцела се састоји од два модула: типског модула уз додатак простора до регулационе линије. Типски модули су величине око 18 x 18 = 324 м² са ширином фронта 18 м на којима се у идеалној организацији простора лако смештају производни погони величине до 160 м². Веће парцеле намењене су изградњи средњих предузећа са производним погонима величине до 1000 м². Ширина фронта ових парцела је до 36 м. Изградња већих индустријских капацитета (1000 - 4000 м²/ и више) је могућа спајањем више модула до ширине фронта од 72 м и дужини 126 м.</p>	
<p>Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења</p>	
<p>Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије</p>	<p>Постојећи прикључак ДОО «Електровојводина», «Електродистрибуција Панчево», бр.8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-369436-22 од 25.08.2022. године.</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>МУП Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву, 09.22 бр.217-13893/22-1 од 23.08.2022.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.178/2022- IV-04 од 30.08.2022.године</p>
<p>О локацијским условима</p>	
<p>Саставни део локацијских услова</p>	<p>Идејно решење, бр.техн.дн. П22-01-ИДР од јула 2022. године урађено од стране Бироа "Метрум" ДОО Вршац</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>

	Број техничке документације	Бр.техн.док. П22-01-ИДР од јула 2022. године
	Ситуациони план	<ul style="list-style-type: none"> • Идејно решење (P22-01-IDR-1 - Tehnički crteži.dwg) • Идејно решење (P22-01-IDR-1 - Projekat arhitecture.pdf)
Рок важења локацијских услова	ДВЕ ГОДИНЕ	
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 захтева 2. РГЗ СКН Вршац 3. ЕД Панчеву 4. Одељењу за комуналне и стамбене послове и послове заштите животне средине Града Вршца 5. МУП Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву 	
Обрадио: дипл.инж.арх. Моника Леган		<p align="center">Руководилац одељења</p> <p align="center">дипл.грађ.инж.Зорица Поповић</p>