

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

Поступајући по захтеву "Мега Сторехоусе" ДОО Вршац, ул.Београдски пут бб, 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 и 52/2021), 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. бр.12/2022) и Овлашћења начелника Градске управе Вршац број 031-60-1/2022-ВИ од 01.11.2022. године, издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

За изградњу складишта незапаљивих материјала, спратности П+0, категорије Б, класификациони број 125222, на кат.парц.бр. 8807/14 КО Вршац КО Вршац, у Вршцу, ул.2 Октобра бр.104А

<b>Број предмета</b>	ROP-VRS-21918-LOC-1/2023, заводни број: 353-131/2023-IV-03	
<b>Датум подношења захтева</b>	14.07.2023.године	
<b>Датум издавања локацијских услова</b>	31.07.2023.године	
<b>Лице на чије име ће гласити локацијски услови</b>	<input type="checkbox"/> Физичко лице	<input checked="" type="checkbox"/> Правно лице
	Име и презиме / назив лица	"Мега Сторехоусе" ДОО Вршац

	Адреса	Вршац, ул. Београдски пут бб
<b>Подаци о подносиоцу захтева</b>	<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
<b>Документација приложена уз захтев</b>		
1. Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	Бр.техн.док. 23-06-ИДР од јуна 2023.г урађено од стране "Метрум" ДОО Вршац <ul style="list-style-type: none"> <li>Идејно решење (П23-06-ИДР-1-Пројекат архитектуре-Цртези.dwg)</li> <li>Идејно решење (П23-06-ИДР-1-Пројекат архитектуре.pdf)</li> </ul>
2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију	<input checked="" type="checkbox"/>	1.000,00 динара
3. Градска административна такса	<input checked="" type="checkbox"/>	40.000,00 динара
4. Републичка административна такса	<input checked="" type="checkbox"/>	3.240,00 динара
<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"/>	- "Геоинжењеринг" из Беле Цркве, дипл.инж.геод.Илић Зоран
2. Остало	<input checked="" type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Доказ о уплати (Копија плана водова ес.pdf)</li> <li>Доказ о уплати (РАТ ес.pdf)</li> <li>Доказ о уплати (ГАТ ес.pdf)</li> <li>Доказ о уплати (П23-06 - РАТ.pdf)</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>Доказ о уплати (П23-06 -Накнада за ЦЕОП.пдф)</li> <li>Пуномоћје (П23-06 - Пуномоћје.пдф)</li> <li>Геодетски снимак постојећег стања ( ВРСАЦ УЛ.Београдски пут - КТП - Ел. потписан.пдф)</li> <li>Идејно решење (П23-06-ИДР-0- Главна свеска.пдф)</li> </ul>
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама

Адреса локације	у Вршцу, ул. 2 Октобра бр.104А		
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	- копија плана бр.952-04-115-14899/2023 од 19.07.2023.године издате од стране РГЗ Служба за КН Вршац. - извод из катастра подземних инсталација бр. 956-303-18207/2023 од 19.07.2023.године издате од стране Сектора за КН - Одељење за катастар водова Панчево		
Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела	Број КП	Катастарска општина	Површина
	8807/14	КО Вршац	4.302,00 м <sup>2</sup>

#### Подаци о постојећим објектима на парцели

Број објеката који се налазе на парцели/ парцелама	3
Постојећи објекти се	<input checked="" type="checkbox"/> задржавају <input checked="" type="checkbox"/> уклањају <input type="checkbox"/> део се задржава, део се уклања
БРГП која се задржава	2

#### Подаци о планираном објекту / објектима / радовима

--	--

<b>Опис идејног решења</b>	<p>За потребе инвеститора урађен је пројекат за изградњу објекта индустрије – складишта незапаљивих материјала, спратности П+0, ул.2 Октобра бр.104А, парц.кат.бр.8807/14 К.О. Вршац. Површина парцеле износи 4.302,00м<sup>2</sup>.</p> <p>Приступ парцели могућ је преко парц.кат.бр. 8807/13 односно 8807/15 К.О.Вршац које представљају некатегорисани пут.</p> <p>Предметна локација има прикључке за комуналне инсталације водовода, канализације, електричне енергије и гаса.</p> <p>На парцели на којој је пројектован нови објекат складишта, на основу податаката из катастра непокретности налазе се укупно 3 објеката укупне површине од 2.095,00м<sup>2</sup>. Објекат бр.3 у површини од 71,00м<sup>2</sup> је уклоњен.</p>		
<b>Врста радова</b>	Нова градња		
<b>Намена објекта</b>	складиште		
<b>БРГП (за зграде) / Дужина (за инфраструктуру</b>	745,71 м <sup>2</sup>		
<b>Доминантна категорија објекта</b>	Б		
<b>Класификација дела</b>	Категорија објекта или дела објекта	Учешће у укупној површини	Класификациона ознака
	Б	100%	125221
<b>Правила уређења и грађења</b>			
<b>Плански основ</b>	Измена Плана детаљне регулације дела опште радне зоне у блоку 82 у Вршцу (бивши „Узор“) („Службени лист општине Вршац“, бр. 1/2023).		
<b>Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна</b>	"Урбанистичка целина Б заузима централни, источни и јужни део простора некадашње Фабрике "Узор". Ова урбанистичка целина обухвата неколико нових радних комплекса и складишта у старим објектима, који су груписани око главне сервисне саобраћајнице. Нови комплекси обухватају по неколико		

**парцела, прибављеним из  
планског документа**

старих и нових објеката намењених производњи, управи, складиштима и другим функцијама. Сви објекти су спратности од П до П+2. Појединачна складишта некадашње фабрике "Узор" су углавном слободностојећи објекти у релативно лошем стању. Јужни део ове целине чини неизграђен простор. Приступ овој целини се остварује са постојећих саобраћајница које са северне, западне и јужне стране тангирају предметни простор."

### **3.5. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре / 3.5.1. Саобраћајна инфраструктура**

Потребе за паркирањем се решавају у оквиру парцела за потребе корисника парцеле као и планираним паркинзима за путничке аутомобиле. Сви паркинзи су планирани под углом од 90 степени у односу на коловоз како би искоришћеност простора у смислу паркирања била што већа.

#### **5.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

##### **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 600м<sup>2</sup> минималног уличног фронта ширине 20м. 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 5м. Грађевинска линија неких парцела ће бити дефинисана према положају инфраструктурног појаса железнице на 50м од осе последњег колосека.

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

Међусобни размак објеката је 5м, а минимални размак у односу на други објекат је 4м, 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.

Обликовање фасаде подразумева могућа је изградња препуста на фасади од 1,2м, изнад 2,5м 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 2,2м. Коси кров је максималног нагиба 30°.

Висина ограде је максимално 2,2м. 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 4м за колски, односно 1,5м за пешачки прилаз.

## **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.

## **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.

#### **Одлагање чврстог отпада**

Систем управљања отпадом треба ускладити са Законом о управљању отпадом ("Службени гласник РС", бр. 36/09, 88/10) и подзаконским актима која проистичу из овог закона: Правилник о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада ("Службени гласник РС", бр. 92/10), Правилник о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије ("Службени гласник РС", бр. 98/10) и др.

На планском подручју забрањују се објекти за складиштење или промет опасних и штетних материја. Опасне и штетне материје могуће је држати у дозвољеним количинама неопходним за просес производње.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад, као и простор за отпад насталог у току технолошког процеса, у складу са важећим прописима за прикупљање истог. Број, врста посуде, места и технички услови за постављање посуде ће се ускладити према потребама и очекиваном количином отпада. Лоцирање бетонираниг простора за контејнере на парцели мора да буде тако да се омогући лак приступ комуналне службе и да простор буде изведен у складу са условима заштите животне средине. Подлога на којој се постављају посуде треба да је тврда и глатка: асфалтирана, бетонирана, поплочана у нивоу прилазног пута возила за одвоз отпада или да има навозну рампу нагиба до 15°, као и да има обезбеђено одвођење атмосферских и оцедних вода. У циљу заштите простора, предлаже се визуелно одвојање простора зидовима, садњом шибља, пузавица и сл.

Ове површине морају испуњавати све хигијенске услове у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа задуженом за одношење смећа.

Могућа је изградња подземних контејнера.

#### **Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења**

**Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије**

Постојећи прикључак задовољава потребе новопројектованог објекта, сходно томе нови објекат ће се прикључити у оквиру постојећег прикључка на парцели. Број места мерења: 4012887766

**Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и**

Постојећи прикључак

<b>одвођења отпадних вода</b>		
<b>Обавештење у погледу пројектовања мера заштите од пожара и експлозија</b>		МУП Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Зрењанину, 07.22.1 бр.217-46654/2023-1 од 24.07.2023.године.
<b>Услови у погледу пројектовања мера заштите животне средине</b>		Одељење за комуналне и стамбене послове и послове заштите животне средине Града Вршца бр.183/2023- IV-04 од 31.08.2023.године
<b>О локацијским условима</b>		
<b>Саставни део локацијских услова</b>	Идејно решење, бр.тех.дн. 23-06-ИДР од јуна 2023.г урађено од стране "Метрум" ДОО Вршац	
	Пројектант	Пројектант: "Метрум" ДОО Вршац, ул. Војнички трг бр.1/лок.2 Главни пројектант: Иван Пешић, дипл.инж.грађ.. бр.лиценце 310 О292 15
	Број техничке документације	Бр.техн.док. 23-06-ИДР од јуна 2023.г
	Ситуациони план	<ul style="list-style-type: none"> <li>Идејно решење (П23-06-ИДР-1-Пројекат архитектуре-Цртези.dwg)</li> <li>Идејно решење (П23-06-ИДР-1-Пројекат архитектуре.pdf)</li> </ul>
<b>Рок важења локацијских услова</b>	ДВЕ ГОДИНЕ	
<b>Поука о правном средству</b>	Против ових локацијских услова може се изјавити приговор у року од 3 дана од дана пријема истог, надлежном Градском већу Града Вршца.	
<b>Локацијске услове доставити</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Подносиоцу захтева</li> <li>2. РГЗ Одељењу за катастар водова Панчево</li> <li>3. РГЗ Служба за КН Вршац</li> <li>4. Одељењу за комуналне и стамбене послове и послове заштите животне средине Града Вршца</li> <li>5. МУП Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Зрењанину</li> </ol>	



Обрадио: дипл.инж.арх. Моника Леган

**Руководилац одељења**

дипл.грађ.инж.Зорица Поповић