

**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 Пешић Ивана из Вршца, ул.Пионирска бр.14/4, 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. 35/2015, 114/2015 и 117/2017), чл.17 Одлуке о организације Градске управе ("Службени лист града Вршца" бр.20/2016) и Овлашћења начелника Градске управе Вршац број број 031-23/2020-VI од 01.03.2020. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За реконструкцију са променом намене уз извођење радова објекта бр.2 у производни погон за папирну амбалажу, спратности П+0, категорије В, класификациони број 125103, на кат.парц.бр.8802/15 КО Вршац, у Вршцу, ул.Другог октобра бб

Број предмета	ROP-VRS-37352-LOC-1/2020, заводни број: 353-181/2020-IV-03	
Датум подношења захтева	16.12.2020.године	
Датум издавања локацијских услова	31.12.2020.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	Пешић Иван
	Адреса	Вршац, ул. Пионирска бр.14/4
Документација приложена уз захтев		
1. Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	Бр.техн.док.20-51-ИДР од децембра 2020.године, урађено од стране "Метрум ИНГ" Вршац - Идејно решење (20-51-IDR-1 - Tehnički crteži.dwg) - Идејно решење (20-51-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"/>	320,00 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"> - Докази о уплатама (20-51-S - Dokaz o uplati - EPS.pdf) - Докази о уплатама (20-51-S - Dokaz o uplati - DRUGI OKTOBAR.pdf) - Докази о уплатама (20-51-S - Dokaz o uplati - RGZ.pdf) - Докази о уплатама (20-51-S - Dokaz o uplati - RGZ SKN.pdf) - Доказ о уплати накнаде за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова (20-51-S - Dokaz o uplati - APR.pdf) - Доказ о уплати административне таксе за израду локацијских услова (20-51-S - Dokaz o uplati - Poreska uprava.pdf) - Остала документа захтева за издавање локацијских услова (20-51-S - Dokaz o uplati - Budzet grada Vrsca.pdf) - Пуномоћје (20-51-S - Punomoćje.pdf) - Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози (2-15 INTERTRON d.o.o. ul. Beogradski put - KTP.pdf) - Идејно решење (20-51-IDR-0 - Glavna sveska.pdf)
Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама		
Адреса локације	у Вршцу, ул.Другог октобра бб	
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	<ul style="list-style-type: none"> - копија плана бр.952-04-115-21735/2020 од 17.12.2020.године и - извод водова подземних инсталација бр. 956-01-303-20201/2020 од 21.12.2020.године 	

Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела	Број КП	Катастарска општина	Површина
	8802/15	КО Вршац	20.266,00 м ²
Подаци о планираном објекту / објектима / радовима			
Опис идејног решења	реконструкција са променом намене уз извођење радова објекта бр.2 у производни погон за папирну амбалажу.		
Врста радова	реконструкција		
Намена објекта	Производни погон за папирну амбалажу		
БРГП (за зграде) / Дужина (за инфраструктур у	3032,48 м ²		
Доминантна категорија објеката	В		
Класификација дела	Категорија објекта или дела објекта	Учешће у укупној површини	Класификациона ознака
	В	100%	125103
Правила уређења и грађења			
Плански основ	<p>Измене и допуне Плана детаљне регулације технолошки парк (део блока 82) у Вршцу ("Службени лист општине Вршац", бр. 12/2013).</p> <p>Кат.парц.бр. 8802/15 КО Вршац површине од 20266 м² (уписана у ЛН бр.11435 КО Вршац) припада Парцели бр.43Д и 44 – која је намењена производњи и пратећим делатностима.</p>		
Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског	<p>2.3.2 Намена и начин коришћења земљишта</p> <p>Планом детаљне регулације Технолошког парка дефинише се начин коришћења и изградње простора, а према стратегији датој Генералним урбанистичким планом Вршца.</p> <p>Овим планом дати су показатељи и правила за изградњу објеката.</p> <p>Правила грађења и коришћења земљишта по појединачним парцелама дата су овим Планом детаљне регулације. При реализацији појединих објеката могућа су одступања од датих параметара али нису дозвољена њихова прекорачења више од 10%.</p>		

документа

У оквиру парцеле, према правилима датим у овом плану, објекти се постављају својом уличном фасадом на грађевинску линију или померени од грађевинске линије ако то захтева технолошки процес.

На једној грађевинској парцели може бити и више објеката, уз обавезу да се уклопе у Правила изградње објеката на парцели датих овим Планом (тачка 3.3).

Технолошки парк ће функционисати као независна целина, али подељен је у више зона:

1. *Производне и пратеће делатности*
2. *Услужне делатности.*
3. *Саобраћајнице, пешачке површине и паркинзи*

Површине предвиђене за саобраћај, пешачке стазе и тротоаре, паркинге и инфраструктуру одређене су регулационим линијама саобраћајница и коридора за индустријски колосек и у оквиру тих простора не дозвољава се било каква изградња, нити постављање привремених објеката. У појасу регулације дозвољава се изградња само комуналне мреже.

7.0 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Концепција изградње са могућношћу фазне градње

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 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.

7.1. Правила изградње објеката на парцелама

Распоред планираних површина приказан је у графичком прилогу План намене површина.

Изградња објеката на парцелама у Технолошком парку врши се на основу следећих урбанистичких стандарда:

- површина заузетости простора објектима на парцели је до 70% површине тог простора;
- индекс изграђености на парцелама је од 1,5-2,1;
- висинска регулација је до 12 м 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 м;

- грађевинске линије пословних, услужних, сервисних и продајних простора су мин. 5 м од регулационе линије;
- удаљење од границе суседне парцеле треба да буде најмање 3 м.
- на парцелама које се налазе уз индустријски колосек, грађевинске линије могу да буду до перонских граница;
- у оквиру комплекса мора се обезбедити простор за паркирање возила запослених и за посетиоце.

Сви остали стандарди дефинисаће се урбанистичко техничким условима.

7.2. 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.

Табела 11. Урбанистички показатељи

Парцела	Површина ха	Индекс заузетости	Индекс изграђености	Спратност
Кат.парц.бр.8802/15 је део парцеле 43Д и 44	2ха 2а 66м ²	70	1.5	II – II+1

5.2. Мере за заштиту и унапређење шивотне средине

Вршац има релативно повољну просторну позицију, са евидентним природним вредностима. Близина Вршачког брега и Вршачких планина, Делиблатске пешчаре, добро проветравање, издвојене и добро планиране индустријске зоне, као и зелене површине смањиле су загађење које би се могло очекивати с обзиром на развијену индустријску производњу.

Приоритени проблеми животне средине условљени су квалитетним решењима:

- водоснабдевања
- одводње и пречишћавања отпадних вода, загађености земљишта отпадним водама и чврстим отпадом;
- одлагања тј. депоновања смећа и формирање дивљих депонија итд.

Обзиром на улогу и значај Технолошког парка који ће развијати средње и високе технологије, то подразумева посебан третман према животној средини и одрживом развоју и предузимање посебних мера превентиве и заштите у складу са европским и светским стандардима за ову врсту активности.

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).

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.

5.3. 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).

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

ДОО «Електровојводина», «Електродистрибуција Панчево», бр.8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-378068-20 од 29.12.2020. године.

Услови у погледу мера пројектовања водоснабдевања и одвођења отпадних вода

ЈКП "Други октобар" Вршац, ЕЈ "Водовод" бр.67/15 заводни број: 67/2020 од 31.12.2020.године

Услови у погледу мере заштите животне средине

Одељење за комуналне послове и стамбене послове и послове заштите животне средине Градске управе Града Вршца, бр.298/2020-IV-04 од 28.12.2020.године

Услови у погледу погледу пројектовања мера заштите од пожара		МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуација у Панчеву, бр.217-18464/20-1 од 23.12.2020.године	
О локацијским условима			
Саставни део локацијских услова	Бр.тех.дн.20-51-ИДР од децембра 2020.године, урађено од стране "Метрум ИНГ" Вршац		
	Пројектант	Пројектант: "Метрум ИНГ" Вршац, ул.Војнички трг бр.1/лок.2; Главни пројектант: Иван Пешић, дипл.грађ.инж. бр.лиценце 310 0292 15	
	Број техничке документације	20-51-ИДР од децембра 2020	
	Ситуациони план	<ul style="list-style-type: none"> - Идејно решење (20-51-IDR-1 - Tehnički crteži.dwg) - Идејно решење (20-51-IDR-1 - Projekat arhitekture.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. РГЗ Панчево 4. ЕД Панчево 5. ЈКП "Други октобар" Вршац, ЕЈ "Водовод" 6. МУП РС, Одељење за ванредне ситуација у Панчеву 7. Одељењу за комуналне послове и стамбене послове и послове заштите животне средине 		
Обрадио: дипл.инж.арх. Моника Леган		Руководилац одељења дипл.грађ.инж.Зорица Поповић	