

Hemofarm Republika Srbija
AP Vojvodina
OPŠTINA VRŠAC
OPŠTINSKA UPRAVA
Odeljenje za urbanističko-građevinske
i imovinsko-pravne poslove
Broj: 353-99/2015-IV-03
Dana: 22.07.2015.godine
Vršac, Trg Pobede br. 1
Tel. br. 800-546
ML

Opštinska uprava Opštine Vršac, Odeljenje za urbanističko-građevinske i imovinsko-pravne poslove na osnovu člana 53.a – 57 Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009, 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014 i 145/2014), čl.7 i čl.12 Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure ("Službeni glasnik RS", br.22/2015), čl.1, 5, 9 i čl.11. Uredbe o lokacijskim uslovima ("Službeni glasnik RS", br.35/2015), Pravilnika o klasifikaciji objekata ("Službeni glasnik RS", br.22/2015), Izmena i dopuna Plana detaljne regulacije postojećeg kompleksa „Hemofarm“ AD Vršac ("Službeni list opštine Vršac", br.15/2014) i člana 16. Odluke o organizacije Opštinske uprave ("Službeni list opštine Vršac" br. 2/2009), na zahtev „Hemofarm“ AD Vršac, ul.Beogradski put bb, podnet dana 26.06.2015.godine, izdaje

LOKACIJSKE USLOVE

za izgradnju kotlarnice u sklopu kompleksa „Hemofarm“AD Vršac, spratnosti P+1, kategorije V, klasifikacioni broj 125103, na kat.parc.br.9690/1 KO Vršac, površine 19 ha 70 a 35 m², upisanoj u list nepokretnosti br.13641 KO Vršac, u ulici Beogradski put u Vršcu.

Planski dokument na osnovu koga se izdaje lokacijska dozvola: Izmene i dopune Plana detaljne regulacije postojećeg kompleksa „Hemofarm“ AD Vršac ("Službeni list opštine Vršac", br.15/2014) .

2.1.1.2. Celina 2

Pod urbanističkom celinom 2 se smatra prostor koji je namenjen za planirano proširenje kompleksa i utvrđen je kao funkcionalna celina u okviru koje se nalaze:

- Planirane površine za izgradnju objekata,
- Zelene površine,
- Saobraćajne površine (parking površine i interne saobraćajnice).

Planirane površine za izgradnju objekata su namenjene za izgradnju skladišta, proizvodnih pogona i laboratorija koje će se locirati jugozapadno i jugoistočno u odnosu na postojeći kompleks, a prema uslovima propisanim u Izmenama i dopunama.

Zelene površine u sklopu kompleksa činiće zelene površine ograničenog korišćenja i biće uređene u parkovskom stilu sa velikim učešćem dekorativnih dendroloških vrsta.

I POLAZNE OSNOVE

1. IZVOD IZ TEKSTUALNOG DELA USVOJENOG KONCEPTA IZMENA I DOPUNA

Na osnovu ulaznih podataka i Programskog zadatka (definisano od strane korisnika prostora "Hemofarm" a.d.), prirodnih i stvorenih uslova, kao i stručnog mišljenja obrađivača Izmena i dopuna (JP "Zavod za urbanizam Vojvodine") definisani su ciljevi uređenja i izgradnje na predmetnom prostoru.

Ciljevi uređenja i izgradnje predmetnog prostora su:

- sprovođenje odredbi Generalnog plana Vršca kroz usklađivanje sa realnim potrebama i programskim elementima, pokazanim interesima korisnika prostora i situacijom na terenu,
- definisanje prostornih uslova za izgradnju novih sadržaja,
- definisanje novih kolsko-manipulativnih površina i mirujućeg saobraćaja,
- definisanje načina uređenja i utvrđivanje pravila izgradnje površina javne namene,
- definisanje načina uređenja i utvrđivanje pravila izgradnje na građevinskom zemljištu ostale namene,
- definisanje priključaka na javnu komunalnu infrastrukturu,
- definisanje i sprovođenje mera zaštite životne sredine.

Prema stepenu opremljenosti i stepenu definisanosti projektnog zadatka prostor obuhvaćen Izmenama i dopunama je podeljen na četiri urbanističke celine, u sklopu kojih se izdvajaju zone.

Prostor koji čini celinu 1 obuhvata postojeći kompleks "Hemofarm" a.d., pod urbanističkom celinom 2 se smatra prostor koji je namenjen za planirano proširenje kompleksa, urbanistička celina 3 obuhvata prostor koji je rezervisan za proširenje kompleksa, dok prostor koji je definisan kao celina 4 obuhvata saobraćajne površine i zaštitno zelenilo.

Pored glavne naseljske saobraćajnice kao osnovnog saobraćajnog kapaciteta, Generalnim planom Vršca je predviđeno formiranje koridora sabirne naseljske saobraćajnice koja će se pružati na pravcu zapad-sever, kao obodna saobraćajnica za alternativni pristup sadržajima u kompleksu "Hemofarm" a.d., a takođe i za obezbeđenje saobraćajnog pristupa sadržajima koji se planiraju u okruženju (radna zona, LC – logistički centar).

Sistem internih saobraćajnica i platoa u postojećem stanju zadovoljava sve sadašnje saobraćajne zahteve, dok su za buduće povećanje obima proizvodnje predviđene izvesne promene u smislu proširenja saobraćajnih kapaciteta, a u skladu sa planiranim povećanim obimom saobraćajnih dešavanja na nivou kompleksa.

Hidrotehničke instalacije koje se planiraju u obuhvatu Izmena i dopuna obuhvataju:

- vodovod (snabdevanje objekata vodom i hidrantsku mrežu),
- atmosfersku kanalizaciju,
- fekalnu kanalizaciju
- tehnološku kanalizaciju,
- postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda (PPOV)

Napajanje električnom energijom potrošača u kompleksu "Hemofarm" obezbediće se iz postojećih sopstvenih trafostanica u kompleksu, kao i novih koje se planiraju za potrebe proširenja kompleksa.

Postojeća gasovodna infrastruktura u kompleksu "Hemofarm" a.d. se zadržava, s tim što je planirano da se izgradi novi industrijski gasovod PEd110 na koji će se proizvodni kompleks priključiti.

Za proširene proizvodne kapacite ne planira se priključenje na gasovodnu mrežu i korišćenje prirodnog gasa, novi proizvodni pogoni će u tehnološkom procesu proizvodnje koristiti tehnološku paru, a zbog povećanja proizvodnih kapaciteta postojeći gasni kotlovi u kotlarnici se moraju zameniti novim koji bi bio većeg kapaciteta.

Postojeća elektronska komunikaciona infrastruktura se zadržava u kompleksu, a za potrebe novih objekata u potpunosti će se obezbediti nova elektronska komunikaciona mreža.

Unutar kompleksa potrebno je redovno održavati postojeći parkovski prostor, a na slobodnim većim površinama oko objekata, predlaže se formiranje pejzažnih grupacija višespratnog zelenila sa učešćem visokog, srednjeg i niskog drveća i manjim procentom žbunastih vrsta. Za ozelenjavanje površina unutar kompleksa primeniti autohtone vrste, a moguće je i korišćenje primeraka egzota, za koje je potvrđeno da se dobro adaptiraju datim uslovima sredine i ne spadaju u kategoriju invazivnih.

Zaštita životne sredine će se unapređivati i kontrolisati poštovanjem zakonske regulative, međunarodnog standarda ISO 14001 i realizacijom interno razvijenih pravila u navedenom kontekstu.

2.10. OPŠTI I POSEBNI USLOVI I MERE ZAŠTITE ŽIVOTA I ZDRAVLJA LJUDI I ZAŠTITE OD POŽARA, ELEMENTARNIH NEPOGODA, TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH NESREĆA I RATNIH DEJSTAVA

Zaštita životne sredine

U cilju zaštite životne sredine i održivog razvoja predmetnog područja, neophodno je:

- obezbediti vodosnabdevanje kompleksa dovoljnim količinama;
- obezbediti prečišćavanje produkata emisije iz jediničnih procesa na svim mestima potencijalnog rizika od emisije zagađujućih materija u životnu sredinu, saglasno Uredbi o graničnim vrednostima emisija zagađujućih materija u vazduh ("Sl. Glasnik PC", br. 71/2010 i 6/2011); uspostaviti periodično praćenje emisije opasnih materija na mestima potencijalnog rizika od nekontrolisane emisije u životnu sredinu, kako bi se: utvrdila ispravnost opreme, ocenila podobnost tehnologije i efikasnost jediničnih procesa, identifikovale cve tačke rizika za nastanak akcidenta i sl.
- izgraditi separatu kanalizacionu mrežu na predmetnom prostoru;
- izgraditi primarni prečistač otpadnih voda;
- izgraditi uličnu kanalizacionu mrežu za odvođenje atmosferskih voda, koje će se nakon prečišćavanja i kontrole kvaliteta upuštati u recipijent;
- zabranjeno je ispuštanje neprečišćenog i nedovoljno prečišćenog efluenta i termički zagađenih voda u krajnji recipijent. Zauljene atmosferske otpadne vode treba da budu adekvatno prikupljene i prečišćene na separatoru (API oil-water separator) do zahtevanog kvaliteta za upuštanje u kanalizacioni sistem naselja, odnosno u recipijent u skladu sa zahtevima Uredbe o graničnim vrednostima emisije zagađujućih materija u vode i rokovima za njihovo dostizanje ("Službeni glasnik PC", br. 67/11 i 48/12).
- primeniti neophodne mere za pravilno i bezbedno čuvanje i rukovanje hemijskim sredstvima, hemikalijama i proizvodima koji ih sadrže, u skladu sa zakonom (Član 32. Zakona o hemikalijama ("Sl. glasnik PC", br. 36/09, 88/10, 92/11, 93/12)) i drugim važećim propisima kojima se uređuje upravljanje hemikalijama,
- formirati zaštitne zelenih pojaseve duž saobraćajnica, posebno na pravcu duvanja dominantnih vetrova,
- obezbeđenje mera zaštite od požara, kao i zaštite ljudi i materijalnih dobara od elementarnih nepogoda,
- uvažavanje propisanih mera zaštite kulturnih dobara i prirodnih vrednosti.

Otpadni materijal treba sakupljati u skladu dozvolom za sakupljanje i transport opasnog otpada i skladištenje opasnog otpada na lokaciji operatera odnosno prema operativnim postupcima i uputstvima i „šemi mesta za prikupljanje otpadnog materijala“. Opasan otpad će se odlagati u magacinu opasnog otpada, propisno obeležen i privremeno skladišten na propisan način do njegovog konačnog zbrinjavanja odnosno do momenta njegove kategorizacije i izvoza. Privremeno skladištenje prisutnog opasnog otpada vršiti u skladu sa članovima 36. i 44. Zakona o upravljanju otpadom ("Službeni glasnik PC", br. 36/09 i 88/10).

Posledice akcidentne emisije zagađujućih materija u životnu sredinu moraju se odmah sanirati korišćenjem odgovarajućih tehničkih sistema zaštite, u skladu čl.

6, tač. 3 podtačka 7. Pravilnika o sadržini politike prevencije udesa i sadržini I metodologiji izrade Izveštaja o bezbednosti i Plana zaštite od udesa („Službeni glasnik PC”, br 41/10).

Zaštita životne sredine će se unapređivati i kontrolisati poštovanjem zakonske regulative, međunarodnog standarda ISO 14001 i realizacijom internorazvijenih pravila u navedenom kontekstu.

Mazivo i gorivo potrebno za snabdevanje mehanizacije prilikom izgradnje objekata neophodno je transportovati, deponovati (čuvati) i njima rukovati poštujući pri tom mere zaštite propisane zakonskom regulativom koja se odnosi na opasne materije. U slučaju izlivanja opasnih materija (mašinska ulja, hemikalije i sl., zagađeni sloj zemljišta mora se odkloniti i isti staviti u ambalažu koja se može prazniti samo na, za tu svrhu, predviđenoj deponiji nakon sanacije, izvršiti rekultivaciju devastiranog terena.

Za sve objekte koji mogu imati uticaja na životnu sredinu, nadležni organ treba da propiše obavezu izrade Studije procene uticaja na životnu sredinu u skladu sa Zakonom o zaštiti životne sredine, Zakonom o proceni uticaja na životnu sredinu, Pravilnikom o sadržini studije o proceni uticaja na životnu sredinu, Uredbom o utvrđivanju Liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i Liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu, kao i Uredbom o određivanju aktivnosti čije obavljanje utiče na životnu sredinu.

Zaštita od elementarnih nepogoda

Delovanje, proglašavanje i upravljanje vanrednim situacijama ustanovljene Zakonom o vanrednim situacijama, a postrojenja u kojem se obavljaju aktivnosti u kojima je prisutna ili može biti prisutna opasna materija u jednakim ili većim količinama od propisanih (seveso postrojenje), regulisana su Zakonom o zaštiti životne sredine i drugim podzakonskim aktima, kao tehnička jedinica unutar kompleksa, gde se opasne materije proizvode, koriste, skladište ili se njima rukuje.

„Hemofarm“ jeste seveso postrojenje nižeg reda, upravljanje opasnim materijama vrši u skladu sa Zakonom o vanrednim situacijama i Pravilnikom o sadržini politike prevencije udesa i sadržini i metodologiji izrade Izveštaja o bezbednosti i Plana zaštite od udesa („Sl. glasnik PC”, br 41/10). Politikom prevencije udesa i drugim unutrašnjim aktima preduzeća, u skladu sa zakonskom regulativom, detaljno su regulisani postupci postupanja u slučaju tehničko-tehnoloških nesreća i akcidenata.

Zaštita od požara obezbediće se:

- Poštovanjem zadatih regulacionih i građevinskih linija;
- Definisanjem izvorišta za snabdevanje vodom, obezbeđivanjem potrebnog kapaciteta naseljske vodovodne mreže, tj. obezbeđivanjem protočnog kapaciteta i pritiska za efikasno gašenje požara;
- Gradnjom saobraćajnica prema datim pravilima (potrebne minimalne širine, minimalni radijusi krivina i slično);
- Poštovanjem propisa pri projektovanju i gradnji objekata (udaljenost između proizvodnih, skladišnih i objekata specijalne namene, uslovi skladištenja lako zapaljivih tečnosti, gasova i eksplozivnih materija i sl.).

Zaštita od poplava i podzemnih voda obezbediće se:

- Poštovanjem osnovne namene površina, očuvanjem detaljne kanalske mreže i pripadajućih objekata (odbrambeni nasipi, crpne stanice, ustave i dr.);
- Poštovanjem važećih propisa prilikom projektovanja i izgradnje hidrotehničkih objekata (karakteristike kanala, mostova, propusta i sl.).

Zaštita od meteoroloških pojava (atmosferskog pražnjenja, olujnih vetrova i grada) obezbediće se:

- Izvođenjem gromobranske instalacije u skladu sa odgovarajućom zakonskom regulativom;
- Zaštita od olujnih vetrova obezbediće se podizanjem zaštitnog zelenila;

- Zaštita od grada obezbediće se protivgradnim stanicama, sa kojih se tokom sezone odbrane od grada ispaljuju protivgradne rakete.

Zaštita od geoloških pojava (zemljotresa) obezbediće se:

- Proračunom na otpornost za zemljotres jačine minimalno 70 MCS za sve objekte;
- Poštovanjem regulacionih i građevinskih linija, odnosno, propisane minimalne širine saobraćajnih koridora i minimalne međusobne udaljenosti objekata, kako bi se obezbedili slobodni prolazi u slučaju zarušavanja.

Zaštita od tehničko-tehnoloških nesreća (akcidenata) obezbediće se:

- Preduzimanjem mera za sprečavanje isticanja bilo koje supstance, koja je štetna ili razarajuća po zdravlje ljudi i životnu sredinu;
- Skladištenje goriva i manipulaciju sa naftom i njenim derivatima odvijati u osiguranim područjima, u cilju sprečavanja isticanja goriva i maziva, a slične uslove primeniti na mazivna ulja, hemikalije i tečni otpad;
- Parkiranje cisterni, građevinskih i drugih mašina i vozila vršiti samo na uređenim mestima, uz preduzimanje posebnih mera zaštite od zagađivanja tla uljem, naftom i naftinim derivatima;
- Raznošenje čvrstog otpada, sprečiti njegovim sistematskim prikupljanjem i deponovanjem na za to uređenim deponijama;
- Ukoliko dođe do havarije vozila koje nosi opasne materije u praškastom ili granularnom stanju, zaustaviti saobraćaj i obavestiti specijalizovanu službu koja obavlja operaciju uklanjanja opasnog tereta i asanaciju kolovoza;
- Ukoliko dođe do nesreće vozila sa tečnim opasnim materijama, zaustaviti saobraćaj i alarmirati nadležnu službu i specijalizovane ekipe za sanaciju;
- Ukoliko dođe do hemijskog udesa, seveso postrojenja nižeg i višeg reda neophodno je da postupaju u skladu sa Zakonom o vanrednim situacijama i pratećim podzakonskim aktima, a u skladu sa Politikom prevencije udesa, Izveštajem o bezbednosti i Planom zaštite od udesa;
- U skladu sa Pravilnikom o sadržini politike prevencije udesa i sadržini i metodologiji izrade Izveštaja o bezbednosti i Plana zaštite od udesa ("Službeni glasnik RS", br. 41/10) polazni osnov za identifikaciju povredivih objekata je udaljenost od minimum 1000 m od granica seveso postrojenja, odnosno kompleksa, dok se konačna procena širine povredive zone (zone opasnosti) određuje na osnovu rezultata modeliranja efekata udesa. Povrediva zona predstavlja moguću kritičnu tačku i lokaciju hemijskog udesa.

Za prostor koji je predmet izrade Plana detaljne regulacije, nema posebnih uslova i zahteva za prilagođavanje potrebama odbrane zemlje, koju propisuju nadležni organi.

Primenom zakonske regulative za planiranje i uređenje prostora od interesa za odbranu zemlje stvaraju se prostorni uslovi za funkcionisanje civilne zaštite stanovništva.

U skladu sa Zakonom o vanrednim situacijama radi zaštite od elementarnih nepogoda i drugih nesreća, organi lokalne samouprave, privredna društva i druga pravna lica, u okviru svojih prava i dužnosti, dužna su da obezbede da se stanovništvo, odnosno zaposleni, sklone u skloništa i druge objekte pogodne za zaštitu.

Sklanjanje ljudi, materijalnih i kulturnih dobara obuhvata planiranje i korišćenje postojećih skloništa, drugih zaštitnih objekata, prilagođavanje novih i postojećih komunalnih objekata i podzemnih saobraćajnica, kao i objekata pogodnih za zaštitu i sklanjanje, njihovo održavanje i korišćenje za zaštitu ljudi od prirodnih i drugih nesreća.

Bliže propise o načinu održavanja skloništa i prilagođavanja komunalnih, saobraćajnih i drugih podzemnih objekata za sklanjanje stanovništva, donosi ministar.

Kao drugi zaštitni objekti koriste se podrumске prostorije i druge podzemne prostorije, prilagođene za sklanjanje ljudi i materijalnih dobara.

Prilikom korišćenja skloništa za mirnodopske potrebe, ne mogu se vršiti adaptacije ili rekonstrukcije koje bi uticale ili bi mogle uticati na ispravnost skloništa, niti se skloništa.

3. PRAVILA GRAĐENJA

U cilju obezbeđivanja realizacije planskih ciljeva potrebno je odrediti urbanističke kriterijume i uslove za rekonstrukciju svih postojećih, odnosno izgradnju svih planiranih sadržaja.

- Konstrukciju objekta prilagoditi oscilacijama izazvanim zemljotresom jačine **7° MCS** skale.
- Pri projektovanju i građenju obavezno se pridržavati odredbi Zakona o zaštiti od požara ("Službeni glasnik Republike Srbije", br. 111/09).
- Sprovoditi mere i uslove zaštite prirodnih i radom stvorenih vrednosti životne sredine u skladu sa Zakonom o zaštiti životne sredine ("Službeni glasnik Republike Srbije", broj 135/04, 36/09, 36/09-dr. zakon, 72/09-dr. zakon i 43/11-US).
- Pri projektovanju i građenju objekata pridržavati se Zakona o planiranju i izgradnji i odredbi tehničkih propisa i uslova koji konkretnu oblast regulišu.
- Za potrebe parcelacije i preparcelacije izrađuje se Projekat parcelacije/preparcelacije.
- Pri projektovanju i građenju neophodno je obezbediti odgovarajuće funkcionalno – tehnološke celine i higijensko – tehničke uslove za rad i boravak zaposlenih, u skladu sa važećim standardima i propisima: primenom savremenih tehničkih rešenja, odgovarajućim kapacitetom i funkcionalnom organizacijom objekata (proizvodnih, upravnih, tehničkih, pratećih) uvođenjem svih potrebnih instalacija, međusobne veze radnih mesta (naročito u pojedinačnim funkcionalnim celinama) itd.
- Izuzetno, za potrebe pojedinih tehnoloških procesa moguća je izgradnja ili dogradnja objekata na delovima saobraćajnih ili zelenih površina unutar Komplexa, uz obavezu da se omogući nesmetano i bezbedno funkcionisanje saobraćaja unutar kompleksa "Hemofarm" a.d. Vršac.

3.2. PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Vrsta i namena objekata

U okviru predmetnog prostora dozvoljena je izgradnja objekata čija je namena usklađena i kompatibilna sa namenom kompleksa: proizvodni objekti, skladišni objekti, objekti administracije, laboratorije, objekti održavanja i tehničkih postrojenja i sl.

Objekti mogu biti slobodnostojeći, u nizu ili vrste koja je u skladu sa tehnološkim procesom.

Uslovi za obrazovanje građevinskih parcela

Uslovi za obrazovanje građevinskih i katastarskih parcela su sledeći: Minimalna površina građevinske parcele je 600 m², a minimalna širina fronta je 20 m.

- više objekata koji čine funkcionalnu celinu mogu biti na jednoj ili više građevinskih parcela;
- pojedinačni objekat može biti na jednoj katastarskoj parceli iste površine kao objekat ili površine uvećane za površinu zaštitnog trotoara;
- građevinska parcela (planirana i postojeća) treba da ima površinu i oblik koji omogućuju izgradnju objekta u skladu sa rešenjima iz Izmena i dopuna, pravilima građenja i tehničkim propisima;
- parcelaciju i preparcelaciju građevinskih i katastarskih parcela urediti Projektom parcelacije/preparcelacije.

Položaj objekata

Objekti se grade na građevinskoj liniji odnosno unutar površina ograničenih za izgradnju, u skladu sa ustanovljenom postojećom matricom objekata (grafički prilog br.2.5.).

Površine za izgradnju novih objekata su određene na osnovu pozicije većine izgrađenih objekata, uz poštovanje pravila struke (grafički prilog br.2.5.).

Dozvoljeni indeks izgrađenosti i indeks zauzetosti parcele

U sklopu kompleksa dozvoljen indeks zauzetosti je 70% (objekti, kolsko-manipulativne površine, saobraćajnice, parkinzi), a indeks izgrađenosti 1,5.

Dozvoljena spratnost i visina objekata

Spratnost objekata može biti maks. P+2+Pk.

Prostorne repere kompleksa predstavljaju poslovni i administrativni objekti, odnosno delovi objekata koji su namenjeni poslovanju i administraciji, a nalaze se u sklopu proizvodnih objekata, a spratnost navedenih objekata može biti maks. P+6.

Međusobna udaljenost objekata

Udaljenost građevinskih linija objekata od drugih objekata ne može biti manja od 4,0m (osnovni gabarit sa ispadom).

Glavni i drugi objekat ili pomoćni objekat mogu da se grade na međusobnom razmaku od 0,0m, ako su zadovoljeni sanitarni, protivpožarni i drugi tehnički uslovi tj. međusobni razmak ne može biti manji od polovine visine višeg objekta.

Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Za parkiranje vozila obezbediti parking površine u sklopu saobraćajnica u kompleksu ili formiranjem zasebnih parking površina.

Zaštita susednih objekata

Ispadi na objektu (tehnološki mostovi) mogu prelaziti građevinsku liniju u skladu sa tehnološkim zahtevom.

Površinske vode sa parcele odvoditi slobodnim padom, prema rigolama, odnosno prema ulici sa najmanjim padom od 1,5 %.

Arhitektonsko, odnosno estetsko oblikovanje pojedinih elemenata objekta

Rekonstrukciju (popločavanje i opremanje) uličnih koridora izvesti u materijalu I urbanom mobilijaru adekvatnim za ambijent.

Fasade uraditi u boji i materijalima koji su u skladu sa postojećim objektima.

Moguća je izrada ravnog ili kosog krova. Krovni pokrivač odabrati u zavisnosti od nagiba krovne konstrukcije, a u skladu sa materijalima na postojećim objektima.

Arhitektonskim oblicima, upotrebljenim materijalima i bojama mora se težiti ka uspostavljanju jedinstvene estetski vizuelne celine u okviru kompleksa

Uslovi zaštite životne sredine, tehnički, higijenski, zaštite od požara, bezbednosni i drugi uslovi

Izgradnja objekata, odnosno izvođenje radova može se vršiti pod uslovom da se ne izazovu trajna oštećenja, zagađivanje, ili na drugi način degradiranje životne sredine. Zaštita životne sredine obuhvata mere kojima će se zaštititi voda, vazduh i zemljište od degradacije.

Odvođenje fekalnih voda rešiti zatvorenim kanalizacionim sistemom koji će se priključiti na naseljsku kanalizacionu mrežu.

Svi objekti moraju biti izgrađeni (rekonstruisani) u skladu sa važećim zakonima I pravilnicima koji regulišu konkretnu oblast. Pri projektovanju i izvođenju radova na objektima u smislu upotrebljenih materijala imati u vidu specifičnost funkcionalne namene objekta (prostora) sa stanovišta korišćenja, održavanja, odnosno obezbeđivanja sanitarno-higijenskih uslova.

Izborom materijala voditi računa o njihovoj otpornosti sa aspekta tehničke I protivpožarne zaštite.

Uz objekte povećanog rizika od požara predvideti pristupni put i plato za kretanje vatrogasnog vozila i izvođenje intervencija. Pri projektovanju i izgradnji

kompleksa uzeti u obzir važeće propise za gromobran, električnu mrežu, dimnjake, tankove i pogone sa lako zapaljivim materijalima. Zapaljivi materijal ne može se smestiti na prostoru koji nije udaljen najmanje 6,0 m od objekta ili dela objekta, ukoliko to tehničkim propisima nije drugačije određeno. U objektima i prostorijama u kojima se uskladištava i drži zapaljivi i drugi materijal (sirovine, gotovi proizvodi, ambalaža i dr.) moraju se obezbediti slobodni prolazi i prilazi spravama i uređajima za gašenje. Kod objekata i prostorija ugroženih eksplozivom predvideti dovoljno prozorskih površina, uz to lake pregradne zidove i lak krovni pokrivač.

3.5. ZAŠTITA PRIRODNOG I KULTURNOG NASLEĐA

3.5.1. Zaštita nepokretnih kulturnih dobara

Sa stanovišta zaštite dobara koji uživaju prethodnu zaštitu na ukupnom prostoru u obuhvatu Plana potrebno je obezbediti uslove praćenja svih oblika zemljanih radova (kopanje temelja za zgrade, gradnje podruma i sl.) radi uvida i izrade arheološke dokumentacije i prikupljanja pokretnih arheoloških nalaza, a u slučaju posebno zanimljivih i vrednih slučajnih nalaza neophodno je izvršiti zaštitna arheološka iskopavanja u neposrednoj blizini nalaza.

Izvođač radova je obavezan da pre podnošenja prijave o početku radova kod nadležnog organa obavesti Zavod za zaštitu spomenika kulture u Pančevu o početku zemljanih radova, radi regulisanja obaveza Investitora vezanih za poslove iz tačke 1 i blagovremene pripreme dinamike i potreba za njihovo sprovođenje.

Ako se u toku izvođenja građevinskih i drugih radova naiđe na arheološka nalazišta ili arheološke predmete, izvođač radova je dužan da odmah, bez odlaganja prekine radove i o tome obavesti Zavod za zaštitu spomenika kulture u Pančevu kao i da preduzme mere da se nalaz ne uništi i ne ošteti i da se sačuva na mestu u u položaju u kome je otkriven, a sve u skladu sa članom 109. Stav 1. Zakona o kulturnim dobrima.

3.5.2. Zaštita prirodnih dobara

Na prostoru predloženog obuhvata Plana nema zaštićenih niti predloženih za zaštitu prirodnih dobara.

Radi očuvanja biodiverziteta šireg okruženja, potrebno je formirati zaštitno zelenilo u skladu sa planskim rešenjem za ozelenjavanje kompleksa.

Pronađena geološka i paleontološka dokumenta (fosili, minerali, kristali i dr.) koja bi mogla da predstavljaju zaštićenu prirodnu vrednost, nalazač je dužan da prijavi nadležnom Ministarstvu u roku od osam dana od dana pronalaska, i preduzme mere zaštite od uništenja, oštećivanja ili krađe.

3.6. OPŠTI I POSEBNI USLOVI I MERE ZAŠTITE ŽIVOTA I ZDRAVLJA LJUDI I ZAŠTITE OD POŽARA, ELEMENTARNIH NEPOGODA, TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH NESREĆA I RATNIH DEJSTAVA

Zaštita životne sredine

U cilju zaštite životne sredine i održivog razvoja predmetnog područja, neophodno je:

- obezbediti vodosnabdevanje kompleksa dovoljnim količinama;
- obezbediti prečišćavanje produkata emisije iz jediničnih procesa na svim mestima potencijalnog rizika od emisije zagađujućih materija u životnu sredinu, saglasno Uredbi o graničnim vrednostima emisija zagađujućih materija u vazduh ("Sl. glasnik PC", br. 71/2010 i 6/2011); uspostaviti periodično praćenje emisije opasnih materija na mestima potencijalnog rizika od nekontrolisane emisije u životnu sredinu, kako bi se: utvrdila ispravnost opreme, ocenila podobnost tehnologije i efikasnost jediničnih procesa, identifikovale sve tačke rizika za nastanak akcidenta i sl.
- izgraditi separatnu kanalizacionu mrežu na predmetnom prostoru;
- izgraditi primarni prečistač otpadnih voda;
- izgraditi uličnu kanalizacionu mrežu za odvođenje atmosferskih voda, koje će se nakon prečišćavanja i kontrole kvaliteta upuštati u recipijent;

- zabranjeno je ispuštanje neprečišćenog i nedovoljno prečišćenog efluenta I termički zagađenih voda u krajnji recipijent. Zauljene atmosferske otpadne vode treba da budu adekvatno prikupljene i prečišćene na separatoru (API oilwater separator) do zahtevanog kvaliteta za upuštanje u kanalizacioni system naselja, odnosno u recipijent u skladu sa zahtevima Uredbe o graničnim urednostima emisije zagađujućih materija u vode i rokovima za njihovo dostizanje ("Službeni glasnik PC", br. 67/11).

- primeniti neophodne mere za pravilno i bezbedno čuvanje i rukovanje hemijskim sredstvima, hemikalijama i proizvodima koji ih sadrže, u skladu sa zakonom (Član 32. Zakona o hemikalijama ("Sl. glasnik PC", br. 36/09, 88/10, 92/11, 93/12)) i drugim važećim propisima kojima se uređuje upravljanje hemikalijama

- formirati zaštitne zelenih pojaseve duž saobraćajnica, posebno na pravcu duvanja dominantnih vetrova,

- obezbeđenje mera zaštite od požara, kao i zaštite ljudi i materijalnih dobara od elementarnih nepogoda,

- uvažavanje propisanih mera zaštite kulturnih dobara i prirodnih vrednosti.

Otpadni materijal treba sakupljati u skladu sa operativnim postupcima I uputstvima, prema „šemi mesta za prikupljanje otpadnog materijala“. Opasan otpad će se odlagati u magacinu opasnog otpada , propisno obeležen i privremeno skladišten na propisan način do njegovog konačnog zbrinjavanja odnosno do momenta njegove kategorizacije i izvoza. Privremeno skladištenje prisutnog opasnog otpada vršiti u skladu sa članovima 36. i 44. Zakona o upravljanju otpadom ("Sl. glasnik PC", br. 36/09 i 88/10)

Posledice akcidentne emisije zagađujućih materija u životnu sredinu moraju se odmah sanirati korišćenjem odgovarajućih tehničkih sistema zaštite, u skladu čl. 6, tač. 3 podtačka 7 Pravilnika o sadržini politike prevencije udesa I sadržini i metodologiji izrade Izveštaja o bezbednosti i Plana zaštite od udesa („Sl. glasnik PC", br 41/10).

Zaštita životne sredine će se unapređivati i kontrolisati poštovanjem zakonske regulative, međunarodnog standarda ISO 14001 i realizacijom internorazvijenih pravila u navedenom kontekstu.

Mazivo i gorivo potrebno za snabdevanje mehanizacije prilikom izgradnje objekata neophodno je transportovati, deponovati (čuvati) i njima rukovati poštujući pri tom mere zaštite propisane zakonskom regulativom koja se odnosi na opasne materije. U slučaju izlivanja opasnih materija (mašinska ulja, hemikalije i sl., zagađeni sloj zemljišta mora se odkloniti i isti staviti u ambalažu koja se može prazniti samo na, za tu svrhu, predviđenoj deponiji nakon sanacije, izvršiti rekultivaciju devastiranog terena.

Zaštita od elementarnih nepogoda

Delovanje, proglašavanje i upravljanje vanrednim situacijama ustanovljene Zakonom o vanrednim situacijama. Opšti principi upravljanja rizikom od elementarnih nepogoda i drugih nesreća su: planiranje i implementacija preventivnih mera i aktivnosti; zaštita, otklanjanje mogućih uzroka ugrožavanja (prevencija); pripravnost i pravovremeno reagovanje; smanjenje uticaja elementarnih nepogoda; sprečavanje drugih nesreća i umanjevanje njihovih posledica (sanacija).

Na utvrđivanje koncepcije prostornog razvoja utiču postojeće delatnosti sa prisutnim faktorima rizika, ugroženost prostora prirodnim nepogodama I funkcionalna namena prostora. Planiranje namene i sadržaja prostora I inplementacija mera prevencije ima za cilj sprečavanje ili smanjivanje verovatnoće nastanka udesa i mogućih posledica, a organizuju se i sprovode na osnovu procene rizika i posledica od udesa. Ove mere se odnose na:

- adekvatno prostorno planiranje i zoniranje prostora (podrazumeva određivanje zona zaštite, udaljenosti opasnih aktivnosti od naselja, dislokaciju postojećih rizičnih

sadržaja, planiranje odgovarajućih sadržaja u cilju sprečavanja širenja posledica od potencijalnih udesa, itd.);

- specifične uslove za izgradnju objekata i infrastrukture sa povećanim rizikom od udesa;

- izradu analize rizika od udesa i davanje mišljenja i saglasnosti na njih;

- izbor i primenu tehnologija čijom se eksploatacijom manje zagađuje životna sredina i obezbeđuje veći stepen zaštite od potencijalnog zagađenja;

- blagovremeno otklanjanje svih uočenih tehničko-tehnoloških nedostataka;

- utvrđivanje trasa transporta opasnih materija.

Mere zaštite od **požara** obuhvataju urbanističke i građevinsko-tehničke mere zaštite. Urbanističke mere zaštite se odnose na planiranje prostora kroz urbanističke pokazatelje (namena površina, indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti) i pravila građenja (regulaciona linija, građevinska linija, visina objekta, udaljenost objekta od susednih, širina saobraćajnica, parkirališta I dr.). Građevinsko-tehničke mere zaštite se odnose na striktnu primenu propisa o izgradnji objekata, elektroenergetskih i gasnih postrojenja.

Na predmetnom prostoru moguća je pojava **zemljotresa** intenziteta 7 \square MCS za povratni period od 100 godina i 8 \square MCS za povratni period od 200 godina. Mere zaštite podrazumevaju strogu primenu građevinsko tehničkih propisa za građenje objekata na seizmičkom području pri projektovanju i izgradnji objekata.

Predmetni prostor nije ugrožen od ostalih elementarnih nepogoda (poplava, suša I sl.)

Akcidentne situacije

Postrojenja u kojem se obavljaju aktivnosti u kojima je prisutna ili može biti prisutna opasna materija u jednakim ili većim količinama od propisanih (seveso postrojenje), regulisana su Zakonom o zaštiti životne sredine i drugim podzakonskim aktima, kao tehnička jedinica unutar kompleksa, gde se opasne materije proizvode, koriste, skladište ili se njima rukuje.

„Hemofarm“ jeste seveso postrojenje nižeg reda, upravljanje opasnim materijama vrši u skladu sa Zakonom o vanrednim situacijama i Pravilnikom o sadržini politike prevencije udesa i sadržini i metodologiji izrade Izveštaja o bezbednosti i Plana zaštite od udesa („Sl. glasnik PC“, br 41/10).

Politikom prevencije udesa i drugim unutrašnjim aktima preduzeća, u skladu sa zakonskom regulativom, detaljno su regulisani postupci postupanja u slučaju tehničko-tehnoloških nesreća i akcidenata.

Odbrana zemlje

Korišćenje i uređenje prostora od interesa za **odbranu zemlje** (zaštita ljudi I materijalnih dobara) sprovodiće se na osnovu uslova i zahteva koje postavlja Ministarstvo odbrane.

Osnovni cilj usaglašavanja prostornog razvoja sa potrebama odbrane je stvaranje uslova za delovanje civilne zaštite stanovništva, zaštitu materijalnih i prirodnih resursa u slučaju ratnih dejstava.

Primenom zakonske regulative za planiranje i uređenje prostora od interesa za odbranu zemlje stvaraju se prostorni uslovi za funkcionisanje civilne zaštite stanovništva.

Za prostor koji je predmet izrade Plana detaljne regulacije, **nema posebnih uslova i zahteva** za prilagođavanje potrebama odbrane zemlje koju propisuju nadležni organi.

USLOVI PRIKLJUČENJA OBJEKATA NA KOMUNALNU I OSTALU INFRASTRUKTURU:

Vodovod: Priključke objekata na mrežu treba izvesti u šahtovima sa svim potrebnim armaturama. Projekte vodovodne mreže i priključke objekata na vodovodnu mrežu raditi u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem. Sve

radove projektovati i izvoditi prema tehničkim uslovima br.1139/2015 od 16.07.2015.godine.

Kanalizacija: Objekat priključiti na fekalnu kanalizacionu mrežu prematehničkim propisima i standardima. Projekte fekalne kanalizacije i priključke objekata raditi u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem. Nije dozvoljeno upuštanje fekalne u kišnu kanalizaciju.

Elektroenergetska mreža i postrojenja: Projekte elektrodistributivne mreže i priključke objekata na elektrodistributivnu mrežu raditi u saradnji sa JP«Elektrovojevodina«, Elektrodistribucija »Pančevo«. Sve radove projektovati i izvoditi prema Uslovima za projektovanje i priključenje br.5.30.4.(4577/2015)23357/1 od 10.07.2015.godine.

TT mreža i postrojenja: Projekte TT mreže i priključke objekata na TT mrežu raditi u saradnji sa PT »Telekom Srbija« Pančevo. Sve radove projektovati i izvoditi prema tehničkim Uslovima br.6995/246732/2-2015 od 14.07.2015.godine.

Gasifikacija: Gasna mreža izvodi se od P.E. cevi odgovarajućeg prečnika, dok se radni pritisak predviđa od 1 bara kao i ostalom delu ovog područja. Projekte gasovodne mreže i priključke objekata na gasovodnu mrežu raditi u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem. Sve radove projektovati i izvoditi prema tehničkim uslovima br.1138/2-2015 od 13.07.2015.godine.

POSEBNI USLOVI

Sve radove projektovati i izvoditi prema tehničkim uslovima MUP Republike Srbije, Sekretarijat u Pančevu, Odsek protivpožarne policije, 07/24/1/1 broj: 217-7940/15-1 od 13.07.2015.godine i za iste pribaviti neophodne saglasnosti na tehničku dokumentaciju.

Za planiranu izgradnju neophodno je pribaviti Rešenje o potrebi procene uticaja na životnu sredinu.

Lokacijski uslovi su osnov za izradu projekta za građevinsku dozvolu.

Projekat za građevinsku dozvolu treba da sadrži arhitektonsko građevinski deo, projekte unutrašnjih instalacija (VK i E) i elaborat o energetske efikasnosti zgrade.

Obaveza odgovornog projektanta je da projekat za građevinsku dozvolu uradi u skladu sa pravilima građenja i svim ostalim posebnim uslovima sadržanim u lokacijskim uslovima.

Uz zahtev za izdavanje lokacijskih uslova, priložena je sledeća dokumentacija:

- kopiju plana br.953-1-347/2014.
- prepis lista nepokretnosti br.13641 KO Vršac od 01.12.2014.godine
- Rešenje RGZ Službe za katastar nepokretnosti Vršac br.952-02-1-68/2014 od 18.11.2014.godine
- Idejno rešenje, br.dela projekta FP-453.15/IDR-1 od juna 2015.godine, urađen od strane »Forma Farm« Engineering group, Beograd.
- Glavna sveska br.tehničke dok.:FP-453.15-IDR-0 od juna 2015 godine urađen od strane »Forma Farm« Engineering group, Beograd
- CD sa idejnim rešenjem i geodetskim snimkom.

Članom 53a. stav 5 Zakona o planiranju i izgradnji, propisano je da lokacijski uslovi za objekte koji nisu određeni u članu 133. i 134. istog zakona, izdaje nadležni organ jedinice lokalne samouprave.

Uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole prilaže se sledeća dokumentacija:

- 1) lokacijska dozvola koja nije starija od dve godine, odnosno lokacijski uslovi, ne stariji od godinu dana;
- 2) projekat za građevinsku dozvolu u tri primerka sa izveštajem o izvršenoj tehničkoj kontroli;
- 3) izvod iz projekta za izdavanje građevinske dozvole potpisan i overen pečatom lične licence od strane glavnog projektanta.
- 4) dokaz o pravu svojine, odnosno pravu zakupa na građevinskom zemljištu (List nepokretnosti);
- 5) za izgradnju ili izvođenju radova na građevinskom zemljištu ili objektu koji je u vlasništvu više lica, dostaviti overenu saglasnost suvlasnika na građevinskom zemljištu ili objektu, a ako se izvode radovi na nadziđivanju, pripajanju ili pretvaranju zajedničkih prostorija u stan ili poslovni prostor, prilaže se ugovor zaključen u skladu sa posebnim zakonom.;

Opštinska administrativna taksa naplaćena je u iznosu od 11.000,00 dinara u skladu sa Odlukom o opštinskim administrativnim taksama ("Sl. list opštine Vršac", br.13/2009).

Pribavljeni su tehnički uslovi za priključenje «Elektrovojvodina» Novi Sad, «Elektrodistribucija Pančevo» i Telekom Srbija o trošku investitora i priložen je dokaz o uplati troškova izdavanja uslova.

Lokacijski uslovi važe 12 meseci od dana izdavanja ili do isteka važenja građevinske dozvole izdate u skladu sa tim uslovima, za katastarsku parcelu za koju je podnet zahtev.

Protiv ovih lokacijskih uslova može se izjaviti prigovor u roku od 3 dana od dana prijema istog, nadležnom opštinskom veću Opštine Vršac.

Obradio: dia Monika Legan

Dostaviti:

1. Podnosiocu zahteva
2. Arhivi.

N A Č E L N I K
dipl.prav.Nataša Tadić

Grafički prilozi:

- 2.2. Plan podela prostora na urbanističke celine
- 2.3. Planirana namena površina, objekata, zelenila i saobraćaja
- 2.5. Saobraćajna infrastruktura, regulacija i nivelacija
- 2.8. Termoenergetska infrastruktura