

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

Поступајући по захтеву "FREZENIUS MEDICAL CARE" ДОО (МБ: 08544123) Вршац, ул.Београдски пут бб, поднетим путем пуномоћника Чедомира Ивковић запосленог у "Серво Михаљ-Инжењеринг" ДОО из Зрењанина, ул.Петра Драпшина бр.15, 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.20/2016) и Овлашћења начелника Градске управе Вршац број 031-23/2020-VI од 01.03.2020. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За доградњу подстанице за техничке гасове (ТНГ (пропан), ацетилен,и аргон) на објекту 02(фабрика за производњу медицинских средстава), спратности П+0, категорије В, класификациони број 125103, на кат.парц.бр.8804/5 КО Вршац, ул. Београдски пут бб.

Број предмета	ROP-VRS-14857-LOCH-2/2021, заводни број: 353-96/2021-IV-03	
Датум подношења захтева	28.05.2021.године	
Датум издавања локацијских услова	17.06.2021.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	"FREZENIUS MEDICAL CARE" ДОО
	Адреса	Вршац, Београдски пут бб
Подаци о подносиоцу захтева	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <input type="checkbox"/> Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Чедомир Ивковић, "Серво Михаљ-Инжењеринг" ДОО из Зрењанина
	Адреса	Зрењанин, ул. Петра Драпшина бр.15
Документација приложена уз захтев		
1. Идејно решење	<input checked="" type="checkbox"/>	Бр.техн.док.1-18/2020 од 04.2021.године, урађено од стране "Серво Михаљ-Инжењеринг" ДОО из Зрењанина. - Идејно решење (dwg crtezi.zip)
2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију	<input checked="" type="checkbox"/>	2000,00 динара

3. Градска административна такса	<input checked="" type="checkbox"/>	40.000,00 динара
4. Републичка административна такса	<input checked="" type="checkbox"/>	320,00 динара
5. Републичка административна такса		5.660,00 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"/>	инж.геод. Александар Петров, Геодетски биро "Геоас Инжењеринг" из Алибунара
2. Остало	<input checked="" type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> - Докази о уплатама (Taksa RGZ.pdf) - Докази о уплатама (Takse MUP.pdf) - Остала документа захтева за издавање локацијских услова (RAT zahtev 320,00 din.pdf) - Доказ о уплати накнаде за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова (Naknada-CEOP 2.000,00 din.pdf) - Доказ о уплати административне таксе за израду локацијских услова (RAT rešenje 5.660,00 din.pdf) - Остала документа захтева за издавање локацијских услова (Gradska Adminstrativna Taksa 40.000,00 din.pdf) - Остала документа захтева за издавање локацијских услова (KOPIJA PLANA KP 8804-5 Frezenijus.zip) - Остала документа захтева за издавање локацијских услова (Posedovni list eLN 14330.pdf) - Пуномоћје (OVLASCENJE FREZENIJUS-SM Tehnicki Gasovi 2021.pdf) - Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози (KTP 8804-5 K.O.Vršac - FRESENIUS - 1- 1000.dwg) - Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози (4-5 K.O.Vršac - FRESENIUS - 1- 1000 - potpisan.pdf) - Идејно решење (IDR 1 18 2021 PRILOG 11.pdf) - Идејно решење (1 Arhitektura.pdf) - Идејно решење (0 Glavna sveska.pdf)

Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама

Адреса локације	Вршац, ул.Београдски пут бб		
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	- копија плана бр.952-04-115-6402/2021 од 28.04.2021.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
	8804/5	КО Вршац	
Подаци о постојећим објектима на парцели			
Број објеката који се налазе на парцели/парцелама	7		
Постојећи објекти се	<input checked="" type="checkbox"/> задржавају <input type="checkbox"/> уклањају <input type="checkbox"/> део се задржава, део се уклања		
БРГП која се руши/уклања			
Подаци о планираном објекту / објектима / радовима			
Опис идејног решења	доградња подстанице за техничке гасове (ТНГ (пропан), ацетилен, и аргон) на објекту 02(фабрика за производњу медицинских средстава)		
Врста радова	Нова градња		
Намена објекта	Индустријска производња		
БРГП (за зграде) / Дужина (за инфраструктуру)			
Доминантна категорија објекта	В		
Класификација дела	Категорија објекта или дела објекта	Учешће у укупној површини	Класификациона ознака
	В	100%	126103
Правила уређења и грађења			
Плански основ	Измене и допуне Плана детаљне регулације дела блока 82 - технолошки парк у Вршцу («Службени лист општине Вршац», бр. 16/2012). блок 33 - Производња и пратеће делатности		
Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА Концепција изградње са могућношћу фазне градње.		

предметна парцела,
прибављеним из
планског документа

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.

Урбанистички показатељи

Парцела	Површина ха	Индекс заузетости	Индекс изграђености	Спратност
33	2.24	70	1.5	II – II+1

5.2. Мере за заштиту и унапређење животне 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).

Процена утицаја на животну средину се ради за појединачне објекте, групу објеката и инсталација које чине техничко-технолошку целину на конкретној модулаторној 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.

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 hazardу 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 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 у склопу објекта бр.2	
Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода	Постојећи прикључак у склопу објекта бр.2	
Услови у погледу пројектовања мера заштите од пожара и експлозија	МУП Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву, 09.22 бр.217-8109/21-1 од 04.06.2021.године.	
Услови за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија са овереним ситуационим планом	МУП Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву, 09.22 бр.217-8107/21-1 од 04.06.2021.године.	
Услови у погледу пројектовања мера заштите животне средине	Одељење за комуналне и стамбене послове и послове заштите животне средине Града Вршца бр.168/2021-IV-04 од 16.06.2021.године	
О локацијским условима		
Саставни део локацијских услова	Бр.техн.док. 1-18/2020 од 04.2021.године, урађено од стране "Серво Михаљ-Инжењеринг" ДОО из Зрењанина,	
	Пројектант	Пројектант: "Серво Михаљ-Инжењеринг" ДОО из Зрењанина, ул.Петра Драпшина бр.15. Главни пројектант: Иван Урбан, дипл.инж.арх. бр.лиценце 300 М648 13
	Број техничке документације	1-18/2020 од 04.2021.године
	Ситуациони план	- Идејно решење (dwg crtezi.zip) - Идејно решење (1 Arhitektura.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 Одељењу за катастар водова Панчево 3. МУП РС, Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву 4. Одељење за инвестиције и капитална улагања ГВршца 	
Обрадио: дипл.инж.арх. Моника Леган		Руководилац дипл.грађ.инж.Зорица Поповић