

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

Поступајући по захтеву **FRESENIUS MEDICAL CARE SRBIJA DOO**, из Вршца, Београдски пут б.б. за издавање локацијских услова у поступку обједињене процедуре, на основу члана 8ђ, 53а-57. Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник 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, 52/2021 и 62/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, бр. 96/2023), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 115/2020 и 87/2023), чл. 17 Одлуке о организацији Градске управе („Службени лист општине Вршац“, бр. 12/2022) и Овлашћења начелника Градске управе Вршац број 031-60-1/2022-VI од 01.11.2022. године, издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

За реконструкцију дела производног простора у оквиру објекта 02 (Фабрика за производњу медицинских средстава), спратности П+0 и п+1, бруто развијене грађевинске површине реконструисаног дела 2265,14m<sup>2</sup>, категорије В, класификациони број 125 103, у технолошком парку у блоку бр.82 на Београдском путу б.б. у Вршцу.

Број предмета	ROP-VRS-20347-LOC-1/2024, заводни број: 353-117/2024-IV-03
Датум подношења захтева	28.06.2024. године
Датум издавања локацијских	12.07.2024. године

<b>услова</b>		
<b>Лице на чије име ће гласити локацијски услови</b>	<input type="checkbox"/> Физичко лице <span style="float: right;"><input checked="" type="checkbox"/> Правно лице</span>	
	Име и презиме / назив лица	FRESENIUS MEDICAL CARE SRBIJA DOO
	Адреса	Вршац, Београдски пут б.б.
<b>Подаци о подносиоцу захтева</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Физичко лице <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> Правно лице</span>	
	Име и презиме / назив лица	Боснић Душан
	Адреса	Вршац, Дрварска улица бр. 39
<b>Документација приложена уз захтев</b>		
1. Идејно решење	×	бр. ФП-132.24-ИДР од априла 2024. године
2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију	×	2.000,00 РСД
3. Градска административна такса	×	40.000,00 РСД
4. Републичка административна такса	×	4850,00 РСД
<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	×	Од 17.02.2023. године израђен од стране ГБ «Геоас Инжењеринг» из Алибунара

2. Остало	×	пуномоћ за поступке у спровођењу обједињене процедуре електронским путем; Копија плана парцеле; Лист непокретности.
-----------	---	---

Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама

<b>Адреса локације</b>	Вршац, Београдски пут б.б.		
<b>Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности</b>	извод из катастра водова и копија плана парцеле		
<b>Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела</b>	Број КП	Катастарска општина	Површина
	8804/5	КО Вршац	28256 m2

Подаци о постојећим објектима на парцели

<b>Број објеката који се налазе на парцели/ парцелама</b>	7
<b>Постојећи објекти се</b>	<input checked="" type="checkbox"/> задржавају <input type="checkbox"/> уклањају <input type="checkbox"/> део се задржава, део се уклања
<b>БРГП која се руши/уклања</b>	0
<b>БРГП која се</b>	16195 m2

задржава			
Подаци о планираном објекту / објектима / радовима			
Опис идејног решења	Реконструкција дела објекта бр.2 фабрике за производњу медицинских средстава, категорије В, класификациони број 125 103.		
Врста радова	Реконструкција		
Намена објекта	производња медицинских средстава		
БРГП (за зграде) / Дужина (за инфраструктуру)	реконструисани део 2265,14m <sup>2</sup>		
Доминантна категорија објекта	В		
Класификација дела	Категорија објекта или дела објекта	Учешће у укупној површини	Класификациона ознака
	В	100%	125 103
Правила уређења и грађења			
Плански основ	План детаљне регулације дела блока 82 - технолошки парк у Вршцу („Сл. лист општине Вршац“, бр. 16/2012, 12/2013 и „Сл. Лист Града Вршца“, бр.10/2021, 12/2021 и 7/2022)		
Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Индекс изграђености: 1,5 - 2,1.</b></li> <li>• <b>Степен искоришћености: 80 %.</b></li> <li>• <b>Спратност објекта:</b> висинска регулација је до 12 m а спратност је у оквиру ове регулације. Мањи делови објекта могу бити и виши само ако то захтева технолошки процес.</li> </ul>		
	Парцела	Површина ха	Индекс
			Спратност

		заузетости	изграђености	
19	1,18	70	1,5	П – П+1
28	0.48	70	1.5	П – П+1
29	0.26	70	1.5	П – П+1
30	0.32	70	1.5	П – П+1
31	0.77	70	1.5	П – П+1
32	0.62	70	1.5	П – П+1
33	2.24	70	1.5	П – П+1
34	1.71	70	1.5	П – П+1
35	1.19	70	1.5	П – П+1
36	0.78	70	1.5	П – П+1
37	1.02	70	1.5	П – П+1
38	0.95	70	1.5	П – П+1
39	1.35	70	1.5	П – П+1
40	1.19	70	1.5	П – П+1
41	1.07	70	1.5	П – П+1
42	1.34	70	1.5	П – П+1
43А	0.38	70	1,5	П – П+1
43Б	0.02	-	-	
43Ц	0.22	70	1.5	П – П+1

43Д	2.10	70	1.5	П – П+1
43Е	0.43	70	1.5	П – П+1
44А	0.40	70	2.1	П+2 –П+3
44Б	0.13	70	1.5	П – П+1
45	0.12	70	1.5	П – П+1

- **Положај објеката на парцели:** Основни габарит треба да буде удаљен од границе суседне парцеле мин 3,0 m.
- **Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила:** Обезбедити паркирање у оквиру комплекса за запослене и за посетиоце.
- **Типови 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 м<sup>2</sup> (18 x 18 м) није обавезна);
  - могућност увећања додатним јединицама;
  - раст објекта у свим правцима;
  - варијабилност и флексибилност простора и склопова;
  - висок степен урбанистичке и архитектонске флексибилности;
  - слобода естетског обликовања.
  - на парцелама које се налазе уз индустријски колосек, грађевинске линије могу да буду до перонских граница.

Концепција изградње са могућношћу фазне градње.

Сви остали стандарди дефинисаће се урбанистичко техничким условима.

- **Препоруке за пројектовање и коришћење простора**

Пројектовање просторних склопова заснованих на димензионалној координацији обезбеђује висок квалитет планирања, пројектовања и грађења. Омогућено је флексибилно пројектовање унутар просторних јединица, објекта и урбанистичких склопова и то:

- унутар једног модула могуће је путем монтажано-демонтажних преградних зидова вршити измене у броју и величини просторија;
- уколико се простор користи за делатности које не захтевају веће спратне висине (нпр. администрација), могућа је подела по вертикали;
- унутар једног склопа који се састоји од већег броја модула могуће су разне комбинације површина које временом, према потреби корисника могу да се мењају (повећавају или смањују);
- спољна флексибилност је могућа зависно од пројектантских, урбанистичких и захтева инвеститора, накнадним дограђивањем, уз

- унапред планирану етапну изградњу;
- флексибилност у току експлоатације која се јавља нпр. због раста производње, промене или допуне производног програма итд.

Идеја о модуларном систему који омогућава формирање великог броја варијантних решења потекла је из потреба да се будућим корисницима, који су за сада непознати, понуде простори који ће по величини и флексибилности задовољити њихове захтеве који покривају широк степен интересовања и потреба: од административних, продајних до производних. Поред тога предпоставља се да ће корисници простора временом мењати своје захтеве, како за величином тако и за опремањем простора, што им овај систем омогућава.

Овај систем омогућава груписање садржаја сродних по делатности и стварање иницијалних језгара.

На овај начин се могу остварити позитивни ефекти у просторној организацији, ефикасној употреби ресурса, изградњи комуналне и друге инфраструктуре, функционисању сервисних служби, заштити животне средине.

Поједине парцеле и објекти могу се различито инфраструктурно опремити. Предвиђено је да основна инфраструктурна опремљеност за цео комплекс буде уједначена, тј. да све парцеле и објекти на њима буду опремљени основном инфраструктуром потребном за функционисање овакве врсте објеката - водовод, канализација, електро и телефонске инсталације, топла вода, слободни канали за додатне инсталације.

Овакав принцип дозвољава квалитетну етапну градњу и уговарање у различитим степенима довршености, тако да је могуће да будући корисници простора постану власници или корисници различитих фаза објекта:

- монтажна конструкција;
  - конструкција са језгром инсталација и омотачем;
  - потпуно завршен објекат.
- **Очување природних и културних вредности**

На подручју Плана нема евидентираних или заштићених природних вредности и објеката.

Очување културних добара радиће се на основу Услови чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају претходну заштиту и утврђене мере заштите за потребе израде Плана детаљне регулације радне зоне дела блока 82 у Вршцу, које је издао Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, на основу Закона о културним добрима (Сл. гласник РС, бр.71/94) и члана 23. став 2. Закона о планирању и уређењу простора (Сл. гласник РС, бр.44/95).

Са становишта заштите добара која уживају претходну заштиту, План детаљне регулације Технолошког парка може се планирати на основу следећих археолошких услова:

- у свим зонама већих, заједничких објеката и друге врсте објеката инфраструктуре, пре почетка градње обавити заштитна археолошка истраживања, у оквиру габарита објеката;

- обезбедити услове праћења свих земљаних радова од стране стручњака Завода за заштиту споменика културе у Панчеву приликом копања канала (канализације, електро–инсталације, ПТТ каблова, водовода и сл.), а у случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза;
- на целом простору Плана детаљне регулације потребно је обезбедити услове праћења свих облика земљаних радова (копање темеља за зграде индивидуалне градње, подрума и сл.) ради увида и израде археолошке документације и прикупљања покретних археолошких налаза.
- ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима.
- **Мере за заштиту и унапређење животне средине**

У производним објектима у којима се очекује аерозагађење морају се предузети све прописане техничке мере заштите (филтери, аспиратори и др.).

Сви објекти ће се прикључити на насељску канализацију уз претходно примарно пречишћавање и даље на уређај за пречишћавање пре упуштања у реципијент.

У погледу водоснабдевања изградње се водоводна мрежа за цео комплекс. Одвођење вишка атмосферских вода ће се вршити зацељеном каналском мрежом и отвореним каналима, а фекалне воде ће се евакуисати канализационом мрежом. На овај начин ће се заштитити подземне воде и земљиште од загађења.

У оквиру услова за заштиту средине у зони Технолошког парка посебне мере предузети приликом израде пројеката за:

- одлагање тј. депоневања индустријског и другог отпада;
- генерисање транспортних токова;
- емисију загађујућих материја;
- одводње и пречишћавање отпадних вода.

Даље усмеравање и проширење изградње Технолошког парка треба решавати на основу еколошких просторних потенцијала.

Климатски услови, вредновање, валоризација и бонитирање простора, анализа еколошких проблема постојећег стања и еколошки предлог намене површина обавезно се обрађују у фази пројектне документације.

Опште мере заштите животне средине обезбеђују се доследним спровођењем урбанистичког решења и услова надлежних предузећа.

Постављени плански нормативи су обавезујући, посебно у погледу: грађевинске изграђености локација, спратности објеката, основне намене површина, и нарочито заступљености простора са јавним зеленилом. Претходним условима обезбеђује се проветреност, осунчаност и у целини квалитетно амбијентално уређење комплекса.



Посебне мере и услови заштите животне средине се обезбеђују/спровode на следећи начин:

- на планском подручју забрањују се објекти за складиштење или промет опасних и штетних материја, као и делатности које не могу обезбедити дозвољене нормативе у погледу буке, емисије аероседимената, гасова, аромата и сл. Опасне и штетне материје могуће је држати у дозвољеним количинама неопходним за просес производње.
- отпадне материје прикупљају се и елиминишу са локација у организацији постојећих комуналних служби. Чврсти отпад прикупља се у посебним контејнерима, и дневно одвози са локација према условима надлежног комуналног предузећа. У делу јавних површина предвидети редовно чишћење и прање саобраћајница и одржавање зеленила.
- одвођење отпадних вода регулише се прикључком на сепаратну канализациону мрежу. Атмосферска вода, као и већи део комуналних отпадних вода се уводи директно у атмосферску, односно фекалну канализацију. За отпадне воде, загађене органским и неорганским материјама, обавезан је предтретман пре упуштања у канализацију. Отпадне, опасне и штетне материје које се не могу неутрализовати или уклонити не смеју се упуштати у канализацију.
- загревање просторија свих објеката се обезбеђује прикључком на централни градски топлотни систем, или индивидуалним котловским постројењима са коришћењем природног гаса.
- електроенергетске потребе обезбеђују се изградњом нових ТС 10/0,4 кВ. За 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 конкретної модуларної локацији.

Позитивна оцена процене утицаја на животну средину представља обавезујући предуслов за издавање урбанистичке сагласности, односно грађевинске дозволе. Детаљном анализом, у складу са динамиком изградње, могу се обухватити сепаратно објекти и делатности које представљају техничке или функционалне целине.

- **Мере за заштиту од елементарних непогода и услови од интереса за народну одбрану**

У циљу заштите људи, материјалних и других добара од ратних разарања, елементарних и других непогода и опасности у миру и рату, укупна

реализација комплекса мора бити остварена уз примену одговарајућих превентивних просторних и грађевинских мера заштите, што подразумева:

- пројектовање, грађење, реконструкција и ревитализација објеката високоградње у свему према процењеном сеизмичком 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 кретање лица са инвалидитетом

При пројектовању и реализацији свих објеката неопходно применити решења која ће омогућити инвалидним лицима неометано и континуално кретање и приступ у све садржаје комплекса и објеката у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са неометаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", бр. 18/97).

- **Мере за рационално коришћење енергије и употребе нових и обновљивих извора енергије**

Програми који се односе на штедњу енергије, енергетску ефикасност објеката и коришћење обновљивих извора енергије, на нивоу Општине Вршац или појединих индустрија, не постоје.

Кроз урбанистичке услове и пројектне задатке за поједине објекте уврстити и следеће препоруке:

- пројектовати енергетски ефикасне објекте;
- користити све локалне обновљиве изворе енергије (сунце, ветар, биомасу, биогаз);
- при решавању фасада водити рачуна о оријентацији;
- користити природно проветравање;
- обезбедити заштиту од ветра;
- користити пасивне и активне соларне системе итд.

	<p>Овим Планом детаљне регулације даје се могућност да се део Технолошког парка пројектује и гради као <b>енергетски ефикасна демонстрациона зона</b>. Овакве зоне данас у свету постају врло значајне и укључене су у међународне пројекте било преко УН и њихових програма за енергетску ефикасност и одрживи развој, било преко ЕУ. У овој зони би се, између осталог, могли успоставити погодни услови за стимулисање предузетништва и иницијатива у тржишном приступу енергетској ефикасности.</p> <p><i>Подручје деловања демонстрационе зоне:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• енергетски-ефикасне технологије;</li> <li>• развој нових материјала и производа;</li> <li>• саветодавне службе;</li> <li>• информационе кампање;</li> <li>• мерења, мониторинг и контрола;</li> <li>• енергетски биланси.</li> </ul> <p><i>Финансирање:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• донације и повољни домаћи и инострани кредити;</li> <li>• међународна техничка помоћ из програма за развој.</li> </ul>
<b>Посебни услови</b>	
<b>Подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења</b>	
Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења	
<b>Услови у погледу пројектовања и прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије</b>	Постојећи прикључак
<b>Услови у погледу пројектовања и прикључења на телекомуникациону мрежу</b>	
<b>Услови у погледу пројектовања и прикључења на гасну мрежу</b>	
<b>Услови у погледу пројектовања и прикључења на даљинско грејање</b>	

Услови у погледу пројектовања ради заштите зеленила	
Услови у погледу пројектовања и прикључења на путну инфраструктуру	
Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода	Постојећи прикључак
Услови за пројектовање у погледу санитарне заштите	Услови Покрајинског секретаријата за здравство, Сектора за санитарни надзор и јавно здравље, Одсек у Панчеву бр. : 002088821 2024 80253 002 007 042 002 од 03.07.2024. године.
Услови за пројектовање у погледу мера санитарне заштите	
Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија	Услови МУП Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву у погледу мера заштите од пожара и експлозија 09.22 бр.217-893/24-1 од 08.07.2024. године
Услови за прикључење и пројектовање у погледу водних услова	
Услови у погледу заштите животне средине	Мишљење Одељења за комуналне и стамбене послове и послове заштите животне средине Градске управе Града Вршца, бр. 191/2024-IV-04 од 08.07.2024. године.
Услови за прикључење и пројектовање у погледу заштите културних добара	
Услови за прикључење и пројектовање у погледу одбране	
Услови за прикључење и пројектовање у погледу изградње у зони пута вишег реда	

<b>Услови за прикључење и пројектовање у погледу изградње у зони енергетских објеката</b>		
О локацијским условима		
<b>Саставни део локацијских услова</b>	Идејно решење	
	Пројектант	FORMAPHARM ENGINEERING GROUP D.O.O. Чарли Чаплина 36, 11060 Београд-Палилула
	Број техничке документације	ФП-132.24-ИДР
	Ситуациони план	
<b>Рок важења локацијских услова</b>	2 године	
<b>Напомене</b>	У поступку обједињене процедуре прибављени су услови МУП Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву у погледу мера заштите од пожара и експлозија и услови Одељења за комуналне и стамбене послове и послове заштите животне средине Градске управе Града Вршца и приложен је доказ о уплати трошкова издавања.	
<b>Поука о правном средству</b>	На ове услове може се поднети приговор градском већу Града Вршца у року од три дана од пријема истих.	
<b>Локацијске услове доставити</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Подносиоцу захтева, путем пуномоћника;</li> <li>2. Покрајинском секретаријату за здравство, Сектору за санитарни надзор и јавно здравље, Одсек у Панчеву;</li> <li>3. МУП Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву;</li> <li>4. Архиви.</li> </ol>	

Обрадио: дипл.инж.арх. Дамир  
Средић

**руководилац одељења**  
дипл.грађ.инж. Зорица Поповић