

**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 Вршац, 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. 87/2023), чл. 17 Одлуке о организацији Градске управе („Службени лист општине Вршац“, бр. 12/2022 и 5/2023) и Овлашћења начелника Градске управе Вршац број 031-34-17/2024-IV од 01.05.2024. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За реконструкцију енерго блока, спратности П+0, за потребе уградње система за когенерациону производњу енергије у фабрици за производњу медицинских средстава, категорије В, класификациони број 125 103, бруто развијене грађевинске површине 410,00m2, на катастарској парцели бр. 8804/5 површине 28256 m2 (у плану означена бројем 33), на Београдском путу б.б. блок бр.82, радна зона.

Број предмета	ROP-VRS-18733-LOC-1/2025, заводни број: 351-436/2025-IV-03
Датум подношења захтева	22.06.2025. године

Датум издавања локацијских услова	01.07.2025. године	
Лице на чије име ће гласити локацијски услови	☐ Физичко лице ☒ Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Fresenius Medical Care Srbija doo Вршац
	Адреса	Вршац, Београдски пут б.б.
Подаци о подносиоцу захтева	☐ Физичко лице ☒ Правно лице	
	Име и презиме / назив лица	Fresenius Medical Care Srbija doo Вршац
	Адреса	Вршац, Београдски пут б.б.
Документација приложена уз захтев		
1. Идејно решење	×	бр. Е-46/24-ИДР од маја 2025. године
2. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију	×	2.090,00 РСД
3. Градска административна такса	×	40.000,00 РСД
4. Републичка административна такса	×	5.090,00 РСД
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	×	катастарско топографски план од 04.02.2025. године израђен од стране ГБ „Премер“ Вршац.

градњи комуналне инфраструктуре у регулацији постојеће саобраћајнице			
2. Остало		×	пуномоћ за поступке у спровођењу обједињене процедуре електронским путем
Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама			
Адреса локације	Вршац, Београдски пут б.б.		
Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности	Извод из катастра водова и копија плана		
Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела	Број КП	Катастарска општина	Површина
	8804/5	КО Вршац	28.256,00 m2
Подаци о постојећим објектима на парцели			
Број објеката који се налазе на парцели/ парцелама	7		
Постојећи објекти се	☒ задржавају ☐ уклањају ☐ део се задржава, део се уклања		
БРГП која се руши/уклања	0		
БРГП која се задржава	11.508,00 m2		

Подаци о планираном објекту / објектима / радовима									
Опис идејног решења	Реконструкција енерго блока								
Врста радова	реконструкција								
Намена објекта	Енергетски објекат								
БРГП (за зграде) / Дужина (за инфраструктуру)	410 m ²								
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. 12/2013 и „Сл. Лист Града Вршца“, бр.10/2021 и 12/2021)								
Подаци о правилима уређења и грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа	<i>Правила из Плана детаљне регулације дела блока 82 - технолошки парк у Вршцу („Сл. лист општине Вршац“, бр. 12/2013 и „Сл. Лист Града Вршца“, бр.10/2021 и 12/2021)</i> • Индекс изграђености: 1,5 - 2,1. • Степен искоришћености: 80 %. • Спратност објекта: 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. <table> <tr> <td>Парцела</td> <td>Површина ха</td> <td>Индекс</td> <td>Индекс</td> <td>Спратност</td> </tr> </table>				Парцела	Површина ха	Индекс	Индекс	Спратност
Парцела	Површина ха	Индекс	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 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.
 - 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 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 предtretман 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 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).

- **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, биогас);
- при решавању фасада водити рачуна о оријентацији;
- користити природно проветравање;
- обезбедити заштиту од ветра;
- користити пасивне и активне соларне системе итд.

Овим Планом детаљне регулације даје се могућност да се део Технолошког парка пројектује и гради као **енергетски ефикасна демонстрациона зона**.

	Овакве зоне данас у свету постају врло значајне и укључене су у међународне пројекте било преко УН и њихових програма за енергетку 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. <i>Подручје деловања демонстрационе зоне:</i> • енергетски-ефикасне технологије; • развој нових материјала и производа; • саветодавне службе; • информационе кампање; • мерења, мониторинг и контрола; • енергетски биланси. <i>Финансирање:</i> • донације и повољни домаћи и инострани кредити; • међународна техничка помоћ из програма за развој.
Посебни услови	
Подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења	
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.
Услови у погледу пројектовања и прикључења на телекомуникациону мрежу	
Услови у погледу пројектовања и прикључења на гасну мрежу	
Услови у погледу пројектовања и прикључења на даљинско грејање	
Услови у погледу пројектовања ради	

заштите зеленила	
Услови у погледу пројектовања и прикључења на путну инфраструктуру	Постојећи прикључак.
Услови у погледу пројектовања и прикључења на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода	Постојећи прикључак.
Услови у погледу пројектовања и прикључења на мрежу електронских комуникација	
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 07.22 бр.217-3-741/25-1 од 26.06.2025. 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. 190/2025-IV-04 од 25.06.2025. 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	
Услови за прикључење и пројектовање у погледу изградње у зони енергетских објеката	
О локацијским условима	

Саставни део локацијских услова	Идејно решење	
	Пројектант	Термоинстал доо, ул. Светозара Милетића 88А, Деспотово
	Број техничке документације	Е-46/24-ИДР
	Ситуациони план	
Рок важења локацијских услова	2 године	
Напомене	У поступку обједињене процедуре прибављени су извод из катастра водова, копија плана парцеле, услови МУП Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву и Мишљење Одељења за комуналне и стамбене послове и послове заштите животне средине Градске управе Града Вршца и приложени су докази о уплати трошкова издавања. У складу са мишљењем Одељења за комуналне и стамбене послове и послове заштите животне средине а у вези са Чланом 6 УРЕДБА О НАЧИНУ И ПОСТУПКУ УПРАВЉАЊА ОТПАДОМ ОД ГРАЂЕЊА И РУШЕЊА ("Сл. гласник РС", бр. 93/2023 и 94/2023 - испр.), у обавези сте да уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи / дозволи за извођење радова/ доставите решење о сагласности на План управљања отпадом.	
Поука о правном средству	На ове услове може се поднети приговор градском већу Града Вршца у року од три дана од пријема истих.	
Локацијске услове доставити	1. Подносиоцу захтева, путем пуномоћника; 2. Одељењу за комуналне и стамбене послове и послове заштите животне средине Градске управе Вршац; 3. МУП Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву; 4. Архиви.	
Обрадио: дипл.инж.арх. Дамир Средић		РУКОВОДИЛАЦ одељења дипл.грађ.инж.Зорица Поповић

