



Република Србија

МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,

САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број предмета: ROP-MSGI-16225-LOC-3/2022

Заводни број: 350-02-02099/2022-07

Датум: 24.11.2022. године

Београд, Немањина 22 – 26

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, поступајући по захтеву Галеника АД Београд, Батајнички друм бб, Београд, за издавање локацијских услова, на основу члана 7. Закона о министарствима („Сл. гласник РС“, број 128/20 и 116/22), члана 23. Закона о државној управи („Сл. гласник РС“, број 79/05, 101/07, 95/10, 66/14, 47/18 и 30/18 – др. закон), члана 53а. и 133. став 2. тачка 4. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/15, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, број 115/2020) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 68/19), у складу са Планом детаљне регулације привредне зоне Горњи Земун – зоне 1 и 2. („Сл. лист града Београда“, бр. 34/03) и овлашћењем садржаним у решењу министра број 119-01-1042/2022-02 од 16.11.2022. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

- I. За реконструкцију дела постојећег објекта бр. 1, остале зграде - производни објекат - фабрика за производњу ињекционих производа на бази пептида, за потребе формирања погона за производњу API (active pharmaceutical ingredient), Галеника АД, на к.п. бр. 179/34 КО Земун Поље, град Београд, потребне за израду**

идејног пројекта, у складу са Планом детаљне регулације привредне зоне Горњи Земун – зоне 1 и 2. („Сл. лист града Београда“, бр. 34/03).

Категорија објекта: В, класификациона ознака: 125102

Укупна БРГП дела објекта планираног за реконструкцију: 3.523,35 m²

Укупна БРУТО изграђена површина: 14.613,32 m²

II. ПЛАНИРАНА НАМЕНА

Катастарска парцела бр. 179/34 КО Земун Поље налази се у обухвату Плана детаљне регулације привредне зоне Горњи Земун – зоне 1 и 2. („Сл. лист града Београда“, бр. 34/03). У складу са Планом предметна катастарска парцела се налази на површинама намењеним за привредне делатности.

III. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Правила грађења на површинама намењеним привредним делатностима и депоу јгс-а

Ова правила примењују се на изградњу свих објеката, као и на замену, реконструкцију и доградњу постојећих објеката према правилима и параметрима датим овим планом.

Положај објеката на парцелама дефинисан је грађевинским линијама у односу на регулационе линије саобраћајница, обавезне зоне заштитног зеленила унутар парцеле, као и елементима хоризонталне и вертикалне регулације и минималним одстојањима од суседних парцела.

Производни објекти могу се постављати на грађевинску линију или се повлачити од ње према унутрашњости парцеле, у складу са захтевима технолошког поступка.

Одстојање објеката у односу на суседне – разделне границе грађевинских парцела - комплекса је минимум 1/2 висине објекта, али не мање од 3,5 m.

Степен заузетости, представљен је односом површине под објектима и површине припадајуће грађевинске парцеле - комплекса, може бити до 50%.

У површину под објектима не улазе манипулативне ни саобраћајне површине (паркирање). Уколико технолошки процес захтева покривање и саобраћајних и манипулативних површина у јединствену затворену целину са производним/комерцијалним објектом, тада степен заузетости може бити и већи од 50%, али не већи од 70%, уз обезбеђење осталих услова из плана (индекс изграђености, висина објекта, проценат озелењених површина на парцели, одстојање од граница парцеле, ...). У случају да је постојећи степен заузетости парцеле већи од дозвољеног, задржава се постојећи, без могућности увећања. У случају замене објеката новим, степен заузетости се дефинише према условима из плана.

Индекс изграђености "И" исказан као количник грађевинске бруто површине објеката и површине припадајуће парцеле, одређен је према величини грађевинске парцеле и то:

- код парцела чија је површина до 1 ха "И" је од 0,4 до 0,8;
- код парцела чија је површина од 1 до 5 ха "И" је од 0,35 до 0,7;
- код парцела чија је површина од 5 до 10 ха "И" је од 0,3 до 0,6;
- код парцела чија је површина већа од 10 ха "И" је од 0,3 до 0,5.

Максимална дозвољена висина објеката је 15 m. Висина објеката за складишне и производне објекте је приземље са потребним висинама у зависности од технолошког поступка. Изузетно се, услед технолошких потреба, дозвољава изградња објеката чија је висина већа од 15 m. Остали објекти могу имати висину од П до П + 3 спрата. Код постојећих комплекса задржава се постојећа висина објеката (нпр. Галеника П + 10). Уколико производне и складишне намене не захтевају велику технолошку висину могу имати спратност до П+3, али не више од 15m.

На границама парцела како према саобраћајници тако и према суседним парцелама могуће је поставити заштитну ограду.

У оквиру комплекса предвидети посебне просторе за сакупљање, примарну селекцију и одношење комуналног и индустријског отпада.

Зеленило на парцелама привредних делатности

У оквиру подручја регулационог плана Горњи Земун, зоне 1 и 2, зелене површине прожимају и допуњују основне намене привредне зоне, а истовремено побољшавају укупне микроклиматске услове овог подручја.

У циљу очувања и унапређења зелених површина потребно је максимално заштитити и сачувати постојеће уређене зелене површине и засаде квалитетне вегетације у комплексима привредних делатности и саобраћајних површина. С обзиром на то терени са лесом представљају најплоднија земљишта, при градњи и другим активностима хумусни слој уклонити и сачувати, па га употребити за санирање и озелењавање терена.

У оквиру комплекса предвидети подизање појасева заштитног зеленила састављене од компактних засада листопадне и четинарске вегетације. Заштитно зеленило поставити управно на правац доминантних ветрова, односно правац северозапад-југоисток.

У оквиру комплекса предвидети подизање појасева заштитног зеленила састављене од компактних засада листопадне и четинарске вегетације. Заштитно зеленило поставити управно на правац доминантних ветрова, односно правац северозапад-југоисток.

На парцелама привредних делатности предвидети мин. 20% до 30% зеленила, и то:

- на парцелама површине до 1 ха предвидети мин. 20% зеленила
- на парцелама површине 1 до 5 ха предвидети мин. 25% зеленила
- на парцелама површине преко 5 ха предвидети мин. 30% зеленила.

За засену паркинг места применити дрворедне саднице високих лишћара.

IV. ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

У фабрици ће се производити активна фармацеутска супстанца пептида "Liraglutid". Спратност објекта је приземље + спрат. У приземном делу је предвиђена производња, складишни део и део за енергетику. На спрату су предвиђене техничке просторије.

Објекат је спратности П+1 и П, са kotaма венца +5.94, +6.55, +7.75, +10.15, +11.35 и +13.15 и котом слемена +12.98.

Централни објекат је висине 12.98m у слеменима и има међуспратну таваницу на +6.10m. Анекси између оса А и Б имају делове са међуспратном конструкцијом на +4.70 m и делове само са приземљем, са висинама венаца 10.15m и 5.94m. Анекси између оса Ј'-Л су приземни са висином венаца 6.55m.

Планираном реконструкцијом обухваћен је анекс са североисточне стране, између оса J-L/1-10, који је спратности П, без промене спратности у реконструкцији, као и део техничке етаже на спрату, на коти +6.10m, између оса H-J/1-10, такође без промен спратности након реконструкције. Део обухваћен реконструкцијом се издваја у засебну целину, независну од осталог дела објекта.

Опис планиране реконструкција дела постојећег објекта

Реконструкцијом је обухваћен североисточни део објекта:

- у приземљу, између оса J-L/1-10, спратности П
- на спрату између оса J'-H/1-10, кота етаже +6.10m
- реконструкција подземних резервоара у југоисточном делу парцеле, за потребе технолошког решења
- прилагођавање партера са североисточне и југоисточне стране објекта новопроектваном решењу реконструкције

Сви унутрашњи зидови у оквиру дела који се реконструише се руше и уклањају. Пројектом реконструкције предвиђено је постављање нових зидова, који по положају и типу одговарају новом функционалном решењу.

У просторији за компресорску станицу, смањује се дубина у складу са технолошким решењем, уз повећање висине врата на фасади.

На спрату објекта, у оквиру техничке етаже, поставља се зид у оси Н, чиме се део између оса H-J/1-10 издваја од осталог дела техничког простора и ставља у функцију реконструисаног дела. Инсталације се са овог дела техничке етаже спроводе до производних просторија у анексу испод међуспратне конструкције техничке етаже, одговарајућим облагањем облогама отпорним на дејство пожара, у циљу издвајања од осталих просторија које су ван обима реконструкције.

Велики број фасадних отвора се затвара, будући да не одговарају новопроектваном функционалном решењу. Изводе се новопроектвани отвори, у складу са решењем технологије, уз реконструкцију фасаде фасадном облогом од термоизолационих панела, са испуном од ПИР-а.

Реконструкција крова обухвата санацију кровног покривача, услед евидентираних цурења, истоветном завршном облогом од PVC кровне мембране, уз замену оштећених термоизолационих слојева од камене вуне и допуну истоветним материјалом или термоизолацијом од ПИР-а.

Партер са североисточне и југоисточне стране објекта се прилагођава планираној реконструкцији – формирају се стазе за улаз запослених у објект и евакуацију лица у случају пожара, унос опреме и материјала, плато у делу за утовар / истовар, уз измештање постојећег платоа за смештај спољних инсталација у горњи десни угао парцеле. У оквиру истог платоа измешта се резервоар за воду са претходног платоа у циљу што ближе позиције техничкој просторији за пумпе W-04.

Плато за смештај техничких гасова се измешта са постојеће позиције између оса 5'-6, на позицију између оса 3-4, уз фасаду објекта, са спољашње стране просторије П-23. Плато се због безбедности ограђује жичаном мрежом.

Остатак слободних површина је без промене у односу на претходну пројектну документацију, односно под зеленилом је.

Хидротехничке инсталације

Од хидротехничких инсталација предвиђене су следеће инсталације:

1. санитарна водоводна мрежа, од прикључка на санитарној водоводној мрежи до свих течећих места у објекту;
2. хидрантска водоводна мрежа од прикључка на хидрантској мрежи до унутрашњих хидраната у објекту;
3. санитарни уређаји и галантерија;
4. унутрашња фекална канализациона мрежа
5. технолошка канализација - Отпадне воде од прања опреме ће се одводити у резервоар предвиђен за прихват отпадних вода. Након пуштања објекта у рад извршиће се испитивање карактера овог отпада/ квалитета отпадних вода и са истим ће се поступати у складу са законском регулативом.

Санитарна водоводна мрежа

Предвиђено је прикључење преко полиетиленског цевовода пречника PE 63mm NP 10бара до надземног резервоара запремине 25 m³. Надземни резервоар је проточног типа, а у свему према захтеву Инвеститора. Намена надземног резервоара је покривање дневног захтева технолошких процеса производње у случају нестанка воде из водоводне мреже. Унутрашњи развод санитарне водоводне мреже је полипропиленски цевоводом, пречницима који су дати у графичким прилозима, а у свему према хидрауличком прорачуну.

Хидрантска водоводна мрежа

На основу анализе и захтева пројекта заштите од пожара, потребна количина воде за хидрантску мрежу у евентуалном гашењу пожара на објекту је 5,00 l/s. У том смислу је предвиђена унутрашња хидрантска мрежа. Напајање унутрашње хидрантске мреже је са постојеће спољашње хидрантске мреже и постојеће шахте која је позиционирана на графичком прилогу – „ситуациони план“. Из постојеће шахте је узета веза цевоводом PE75mm, NP10бара до објекта. У објекту је предвиђена челично-поцинкована мрежа пречника Ø65mm и Ø50mm, која напаја укупно 15 (петнаест) унутрашњих хидраната.

Приликом распоређивања хидраната у објекту вођено је рачуна да је дужина црева 15 m, а дужина компактног млаза 5 m. Изнад пода објекта хидрантска мрежа је предвиђена од челичних поцинкованих цеви са одговарајућим фитингом.

Санитарни уређаји и галантерија

Сви пројектовани санитарни уређаји, арматуре и санитарна галантерија, у објекту су и класе, беле боје, средњег ценовног разреда и стране производње. Тип санитарних уређаја, као и тип арматура и санитарне галантерије је усвојен у складу са техничким прописима и упутствима за пројектовање.

Сви усвојени санитарни уређаји, санитарна опрема и прибор обезбеђују високе хигијенске стандарде, што је код објеката са високом фреквенцијом употребе, изузетно важно.

Фекална канализација

Фекална канализација прикупља све употребљене воде и системом хоризонталне и вертикалне канализације их спроводи до постојећег система фекалне канализације. У објекту је примарна траса фекалне канализационе мреже постојећи “канал 5”.

У дну свих фекалних вертикала предвиђени су ревизиони фазонски комади. На врху фекалних вертикала на крову, предвиђене су вентилационе главе. Унутар објекта предвиђен је развод канализације од РР цеви и фазонских комада.

Фекална канализација је предвиђена од PVC канализационих цеви. Ове цеви се полажу у ров на слој песка од 10 cm и затрпавају се песком до висине од 10 cm изнад темена цеви. Преостали део рова, до подлоге, затрпава се такође песком у слојевима од по 30 cm уз истовремено набијање до потребне збијености.

Технолошка канализација

На основу технолошког пројекта, на објекту имамо технолошку канализацију, која одводи отпадну воду из процеса и IN-процесне лабораторије. Крајни реципијент је резервоар. Резервоар за отпадне воде из процеса и IN-процесне лабораторије је запремине 8 m³. Предвиђено је да цевовод ових отпадних вода буде од тврдих РР цеви или Inoxa. Отпадне воде од прања опреме ће се одводити у резервоар предвиђен за прихват отпадних вода. Након пуштања објекта у рад извршиће се испитивање карактера овог отпада/ квалитета отпадних вода и са истим ће се поступати у складу са законском регулативом.

Атмосферска канализација

Условно чиста атмосферска вода са кровова објекта је предвиђена за прикључење на постојећи систем атмосферске канализације.

V. УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, УКРШТАЊЕ И ПАРАЛЕЛНО ВОЂЕЊЕ

Електроенергетска мрежа – прикључење

За објекте за које грађевинску дозволу издаје министарство надлежно за послове грађевинарства, услове за пројектовање и прикључење у погледу прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије, не прибавља надлежни орган у оквиру обједињене процедуре, већ инвеститор у складу са законом којим се уређује енергетика, а у складу са чланом 18. став 4. Уредбе о локацијским условима.

У складу са чланом 33. став 5. Уредбе, уз услове за пројектовање и прикључење на дистрибутивну електроенергетску мрежу имаоца јавног овлашћења је дужан да достави спецификацију трошкова изградње прикључка и потписан типски уговор о изградњи прикључка на дистрибутивну електроенергетску мрежу потписан од стране одговорног лица имаоца јавног овлашћења са унетим подацима о цени изградње прикључка, року и начину плаћања (једнократно/рате), као и року изградње.

Инвеститор је у обавези да достави:

- Услове за пројектовање и прикључење објекта на дистрибутивни, односно преносни систем електричне енергије, који су прибављени у складу са законом којим се уређује енергетика, а нису садржани у локацијским условима, у складу са чланом 16. став 3. тачка 8. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем,
- Уговор о изградњи недостајуће инфраструктуре, закључен са имаоцем јавних овлашћења, уколико је условима прибављеним ван обједињене процедуре констатована таква потреба, уз захтев за издавање грађевинске дозволе, у складу са чланом 16. став 3. тачка 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем,

Дужност одговорног пројектанта је да идејни пројекат, пројект за грађевинску дозволу и пројекат за извођење уради и у складу са условима за пројектовање и прикључење у погледу прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије, прибављеним ван обједињене процедуре.

Електроенергетска мрежа

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова које је издала „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Земун, број у систему ROP-MSGI-16225-LOCH-2-HPAP-3/2022 од 29.8.2022. године.

VI. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Заштита природе

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова које је израдио Завод за заштиту природе Србије, Београд, број у систему ROP-MSGI-16225-LOCH-2-HPAP-4/2022 од 11.8.2022. године.

Водни услови

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова које је израдило Министарство пољопривреде, шумарства и водопривреде, Републичка дирекције за воде, Београд, број у систему ROP-MSGI-16225-LOC-3-HPAP-1/2022 од 23.11.2022. године.

Безбедно постављање

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова које је израдило Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, број у систему ROP-MSGI-16225-LOC-3-HPAP-2/2022 од 23.11.2022. године.

Услови заштите од пожара

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова које је израдило Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, број у систему ROP-MSGI-16225-LOC-3-HPAP-3/2022 од 23.11.2022. године.

Услови одбране

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова које је израдило Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, број у систему ROP-MSGI-16225-LOCH-2-HPAP-5/2022 од 15.8.2022. године.

Информација о потреби спровођења процедуре процене утицаја изградње

У Информацији Министарства заштите животне средине, број 011-00-00804/2022-03 од 30.6.2022. године (достављено 20.7.2022. године), наводи се следеће:

„На основу Закона о процени утицаја на животну средину чл. 3. став 1. и став 2. („Службени гласник Републике Србије“, број 135/04, 36/09), предмет процене утицаја су пројекти који се планирају и изводе, промене технологије, реконструкције, проширење капацитета, престанак рада и уклањање пројекта који могу имати значајан утицај на животну средину, а немају одобрење за изградњу или се користе без употребне дозволе.

Такође, у складу са критеријумима за одлучивање о потреби израде Студије о процени утицаја на животну средину, а на основу Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник Републике Србије“, број 114/08) којом су утврђени пројекти за које се обавезно израђује процена утицаја – Листа I и пројекти за које се процењује значајан или могућ утицај на животну средину – Листа II, дефинисани су пројекти за које је неопходно отпочети процедуру процене утицаја.

У предметном случају ради се о потреби спровођења процедуре процене утицаја на животну средину за реконструкцију дела постојећег објекта бр. 1, остале зграде - производни објекат - фабрика за производњу ињекционих производа на бази пептида, за потребе формирања погона за производњу API (active pharmaceutical ingredient), Галеника АД, на к.п. бр. 179/34 КО Земун Поље.

У складу са изнетим, носилац пројекта, Галеника АД Београд, Батајнички друм бб, Београд, у обавези је да за наведени пројекат, с обзиром да испуњава критеријуме из Листе II, конкретно тачке 8. подтачке 2. која предвиђа да је могуће захтевати процену утицаја на животну средину за постројења хемијске индустрије, међу којима су и она за проитводњу, прераду, формирање и паковање фармацеутских производа, покрене процедуру одлучивања о потреби процене утицаја на животну средину код надлежног Министарства заштите животне средине и овом органу поднесе Захтев за одлучивање о потреби процене утицаја, а на основу члана 8. Закона о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник Републике Србије“, број 135/04, 36/09).“

VII. УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

За потребе израде локацијских услова Министарство је по службеној дужности прибавило следеће услове:

- „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Земун, број у систему ROP-MSGI-16225-LOCH-2-HPAP-3/2022 од 29.8.2022. године;
- Завода за заштиту природе Србије, Београд, број у систему ROP-MSGI-16225-LOCH-2-HPAP-4/2022 од 11.8.2022. године;
- Министарства одбране, Сектора за материјалне ресурсе, Управе за инфраструктуру, број у систему ROP-MSGI-16225-LOCH-2-HPAP-5/2022 од 15.8.2022. године;
- Министарства пољопривреде, шумарства и водопривреде, Републичке дирекције за воде, Београд, број у систему ROP-MSGI-16225-LOC-3-HPAP-1/2022 од 23.11.2022. године;
- Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Београду – безбедно постављање, број у систему ROP-MSGI-16225-LOC-3-HPAP-2/2022 од 23.11.2022. године;
- Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Београду – заштита од пожара, број у систему ROP-MSGI-16225-LOC-3-HPAP-3/2022 од 23.11.2022. године;

Информација о потреби спровођења процедуре процене утицаја изградње прибављена ван система обједињене процедуре:

- Министарство заштите животне средине, број 011-00-00804/2022-03 од 30.6.2022. године (достављено 20.7.2022. године).

VIII. Саставни део ових локацијских услова је Идејно решење за реконструкцију дела постојећег објекта бр. 1, остале зграде - производни објекат - фабрика за производњу ињекционих производа на бази пептида, за потребе формирања погона за производњу

API (active pharmaceutical ingredient), Галеника АД, на к.п. бр. 179/34 КО Земун Поље, град Београд, које је израдио FORMAPHARM ENGINEERING GROUP d.o.o, Чарли Чаплина 36, Београд.

- IX. Заштиту и измештање постојећих инсталација вршити у складу са условима имаоца јавних овлашћења надлежних за инфраструктурну мрежу.
- X. Решење о одобрењу за извођење радова издаје се инвеститору који има одговарајуће право на земљишту или објекту и који је доставио потребну техничку документацију, доказе о уплати одговарајућих такси и накнада и друге доказе у складу са прописом којим се ближе уређује поступак спровођења обједињене процедуре.
- XI. Одговорни пројектант дужан је да идејни пројекат уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.
- XII. Ови Локацијски услови важе 2 године од дана издавања.

Поука о правном леку: На ове локацијске услове се може поднети приговор Влади Републике Србије, преко овог министарства, у року од три дана од дана достављања.

В. Д. ПОМОЋНИКА МИНИСТРА

Ранко Шекуларац