



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа Стара Пазова

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-25986-LOC-1/2021

Дана: 30.10.2021. године

Стара Пазова, Светосавска 11

Број телефона: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ  
ЗА ИЗГРАДЊУ НА ПОСТОЈЕЋЕМ КОМПЛЕКСУ**

**„FRONERI ADRIATIC“ у Старој Пазови**

**КОТЛАРНИЦЕ У ДВЕ ФАЗЕ**

**на кат.парц.бр. 2791/3 к.о. Стари Бановци**

**у Старој Пазови**

**Законски основ за израду локацијских услова:** Локацијски услови израђују се на основу чл. 53а. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/2018 (чл. 105-110 нису у пречишћеном тексту), 31/19, 37/19-др. Закон, 9/20 и 52/21), чл. 118. Закона о општем управном поступку („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 18/16 и 95/18), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронском путем („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 68/19), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 115/20), члана 17. Одлуке о организацији општинске управе општине Стара Пазова („Сл. Лист општина Срема“, број 40/19), по Решењу о давању овлашћења од стране начелника Општинске управе Стара Пазова бр. 031-111/2021-III од 21.07.2021. године.

**Плански основ за израду локацијских услова:** План генералне регулације за насеље Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17 и 43/20).

**Инвеститор:** „FRONERI ADRIATIC“ д.о.о.(ПИБ 109630033)

из Старе Пазове, ул. Бановачки пут бб

**Пуномоћник:** Милан Ристић

из Београда

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-25986-LOC-1/2021 од 12.08.2021.године.

**Подаци о локацији:** Источна радна зона.

**Катастарска парцела:** Према увиди у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 2791/3 к.о. Стари Бановци, уписана је у лист непокретности број 3916 у површини од 04ха 80а 49м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Источна радна зона, Блок Р1.8 - производни комплекс „Нестле“, намењен за комплекс фабрике сладолода.

**Врста земљишта:** Градско грађевинско земљиште.

**Степен заузетости парцеле:** Степен заузетости до 65% што износи 31.232м<sup>2</sup>.

*(Степен заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима);*

**Индекс изграђености:** Није дефинисан планским документом.

*(индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле);*

**Минимална површина под зеленилом:** 15 % (минимално 7.207м<sup>2</sup>).

**Намена објекта :** Планира се изградња нове котларнице са погоним на природни гас у две фазе, на постојећем комплексу производног погона, складишта и хладњача „FRONERI ADRIATIC“, спратности П+1, корисне површиноко 430 м<sup>2</sup> која је намењена за смештај једног новог котла и новог компресора као и за смештај постојећа два котла и постојећих компресора у циљу обједињења производње топле воде и компримованог ваздуха који се користе за производњу и прање опреме.

Планирани објекат је предвиђену западном делу парцеле бр. 2791/3 к.о. Стари Бановци непосредно уз улаз на парцелу и поред постојећих објеката компресорске станице.

**Прва фаза изградње:** Планирана је изградња приземља предметног објекта са кровном конструкцијом тако да главна конструкција објекта и темељи на којима се фундаира буду димензионисани за финални објекат у другој фази.

У првој фази планира се простор котларнице у коме ће бити смештена три котла и то један нов котао који се поставља у првој фази и два постојећа котла који се постављају по изградњи друге фазе, корисне површине око 210м<sup>2</sup>.

Прва фаза изградње обухвата постављање гасног котла снаге 4.200Kw за производњу топле воде режима 110/80<sup>o</sup>C, као и све неопходне унутрашње гасне инсталације за потребе котла тј. котлова (по извођењу друге фазе).

**Друга фаза изградње:** Планирана је изградња спрата која обухвата демонтажу кровне конструкције са постављање м нове челичне конструкције спрата и на њу се поново монтира кровна конструкција са кровним покривачем предметног објекта.

Спрат је намењен за компресорску станицу тј. смештај једног новог компресора и два постојећа, корисне површине око 220м<sup>2</sup>.

У другој фази је планирано демонтирање котлова из постојеће котларнице снаге 1500kW и снаге 3000kW за производњу топле воде режима 110/80<sup>o</sup>C, као и све неопходне унутрашње гасне инсталације.

У другој фази се поред премештања постојећих котлова поставља и безуљни компресор капацитета 40м<sup>3</sup>/мин и премештање два постојећа компресора капацитета 2 x 4,7м<sup>3</sup>/мин, 7,9м<sup>3</sup>/мин и 25м<sup>3</sup>/мин.

По изградњи обе фазе и постављању машинске инсталације у виду топоводних гасних котлова и компресора за ваздух укупан капацитет котларнице ће износити 8700kW, а капацитет компресорске станице 80м<sup>3</sup>/мин.

Постојећа котларница, се снабдева природним гасом преко MPC која се налази на северозападном делу комплекса и која је повезана на спољну дистрибутивну гасну мрежу Стара Пазова. Тренутни капацитет MPC износи 400Nm<sup>3</sup>/h.

ГМРС, MPC, спољна дистрибутивна гасна мрежа, изван граница комплекса „FRONERI ADRIATIC“, као и унутрашња дистрибутивна мрежа до главног запорног вентила који је у функцији нове котларнице, *нису део ових локацијских услова*. Унутрашњи гасни развод је предмет локацијских услова бр. ROP-SPZ-26542-LOC-1/2021.

#### **Класификација и категорија објекта:**

Индустријске зграде - 125103 (категирија објекта В) - 100,00%

**Фазност изградње:** Није предвиђена фазна градња.

**Спратност објекта:** Максимална спратност је П+1, максимална висина кровног венца око 13м, а спратна висина је око 6,60м према ИДР.

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је 31.232м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под постојећим објектима је око 10.407м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираним објектом је око 230м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 460м<sup>2</sup>.

*Бруто развијена грађевинска површина јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, паркетима и оградама).*

**Корисна површина објекта:** Корисна површина планиране изградње око 430м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

**Кота приземља:** Минимално + 0.10 м.

**Светла висина просторија:** Пословни простор минимално 2,80м.

**Осветљење и вентилација:** Све просторије у објекту морају имати вентилацију, дневно или вештачко светло.

#### **Мере заштите:**

- Термичка заштита: Термичку заштиту предвидети за 2 (другу) климатску зону.
- Сеизмичка заштита: Објекат предвидети за 8 (осми) степен сеизмичности.
- Заштита животне средине: У складу са Обавештењем о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за инспекцијске послове и комуналне делатности, број 501-226/2021-III-01 од 23.09.2021. год. неопходно је подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: На основу услова у погледу мера заштите од пожара МУП РС – Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-14570/21 од 23.09.2021. године, нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара, а потребно је применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара. Такође, утврђена је обавеза да се пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу достави на сагласност пројекат за извођење објеката чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

**Нивелација и регулација:** Објекат прилагодити ситуацији на терену и регулисати га према графичком прилогу који је саставни део ових локацијских услова са датим регулационим и грађевинским линијама.

**Обрада слободних површина:** Слободне површине парцеле уредити у виду травнатих површина. Све слободне површине парковски уредити са засадом високог и ниског растиња. Према важећем планском документу минимална површина зеленила мора да заузима 15%, што у конкретном случају износи 7.207м<sup>2</sup>.

**Пешачке и приступне саобраћајнице:** Предметна парцела има излаз на Балканску и Бановачку улицу. Планираним тротоаром око објекта могуће је доћи до свих улаза – излаза у објектима, односно до улаза за унос и износ опреме и улаза за приступ и евакуацију. Паркирање путничких возила се мора обезбедити у оквиру парцеле и то једно паркинг/гаражно место на сваких 200м<sup>2</sup> комерцијалног, пословног и производног простора.

**Одводњавање површинских вода:** Атмосферске воде одвести до планиране ретенције на комплексу.

**Врста и висина оградe:** Око парцеле потребно је изградити ограду, уколико до данас већ није изграђена. Елементи оградe (темељи, стубови и зид) морају се градити на властитој парцели. Улична ограда треба да се естетски уклопи са архитектуром објекта и потребно је извести према улици транспарентно. Максимална висина оградe до 2,20м.

**Загревање објекта:** Објекти се не загревају.

**Подземне инсталације:** Приликом предметне изградње водити рачуна о постојећој надземној и подземној инсталацији и околним суседним објектима. Све нарушене јавне и остале површине довести у првобитно стање.

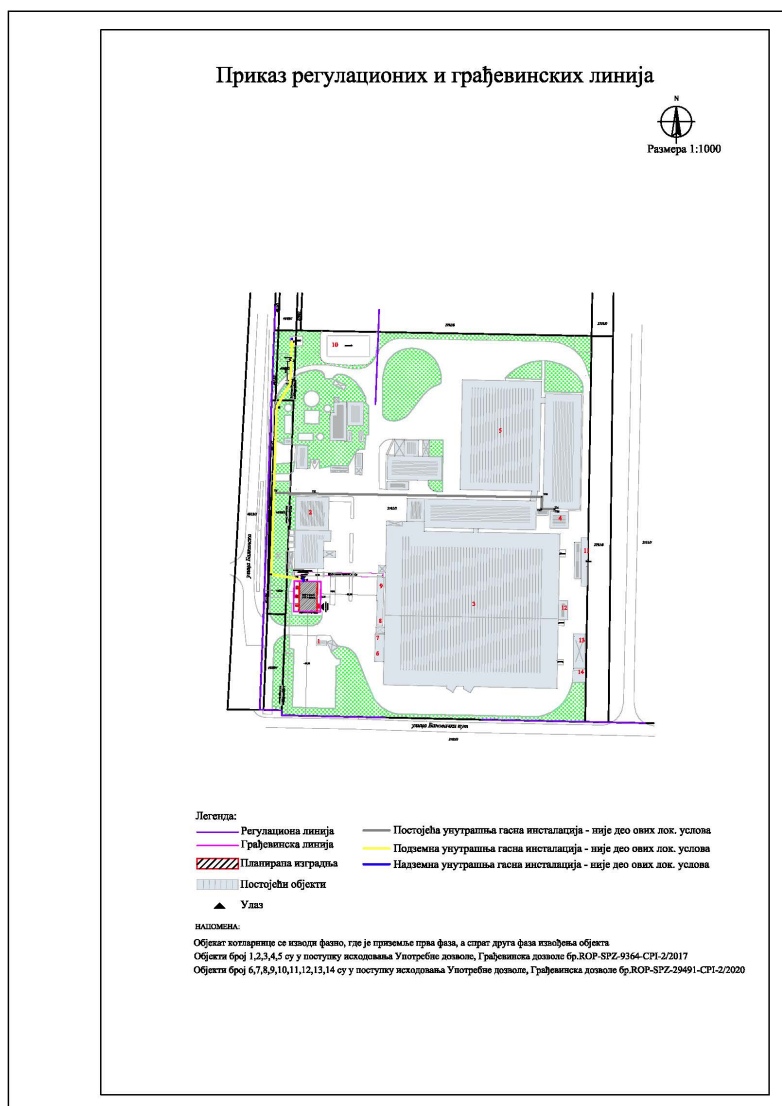
Према уверењу РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад, нема уписаних водова.

#### Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Електро услови: Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-220934-21 од 04.10.2021. године, заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 04.10.2021. године.
- Гасни услови: Технички услови „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број 3385-2/21 од 09.10.2021.год.

#### Напомена:

Локацијски услови важе 2 (две) године од дана издавања, или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.



#### Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија плана за кат.парц. бр. 2791/3 к.о. Стари Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-17266/2021 од 24.08.2021.године.

2. Уверење за кат.парц. бр. 2791/3 к.о. Стари Бановци, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад, бр956-302-18104/2021 од 18.08.2021.године.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издато од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељење за привреду, број 501-226/2021-III-01 од 23.09.2021. године.
4. Услови у погледу мера заштите од пожара МУП РС – Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-14570/21 од 23.09.2021. године
5. Услови „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-220934-21 од 04.10.2021. године, заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 04.10.2021. године.
6. Идејно решење израђено од стране „INECON“ д.о.о. из Београда, бр. пројекта 21-12\_ИДР из августа 2021. године.
7. Пуномоћје за заступање дато од стране, „Froneri Adriatic“ д.о.о. Стара Пазова од 09.08.2021.године.
8. Катастарско топографски план од „TERRA nova“, израђен јуна 2021. године.
9. Такса у износу од 300,00 динара уплаћена на рачун број 840-742251843-73 са позивом на број 97 72-235, прималац Општинска управа Општине Стара Пазова.
10. Накнада за ЦЕОП у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 9741-51000000, прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса у износу од 4.210,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Буџет Републике Србије.
12. Такса за локацијске услове у износу од 49.624,00 динара уплаћена на рачун број 840-742251843-73 са позивом на број 97 72-235, прималац Општинска управа Општине Стара Пазова.

Приговор против ових локацијских услова може се поднети у року од 3 (три) дана од дана достављања локацијских услова надлежном општинском већу.

Обрада,

Радомир Невајда, дипл.правник

Биљана Симеуновић, струк.инж.грађ.

**Начелник**

**Душанка Грозданић Миловић, дипл.инжарх.**

**Доставити:**

1. „Froneri Adriatic“ д.о.о. из Старе Пазове, путем пуномоћника,
2. Општинска управа општине Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. МУП РС – Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту,
4. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
5. „Гас – феромонт“ а.д. Стара Пазова.