

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-10294-LOC-1/2021
Дана: 27.05.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ
СТАНИЦЕ ЗА СНАБДЕВАЊЕ ГОРИВОМ „СТАРА ПАЗОВА 3“
на кат. парц. бр. 3086/191, 3086/145 и 3086/148 к.о. Стара Пазова,
у ул. Новосадска бб у Старој Пазови на државном путу II А реда
у блоку 39**

Законски основ за израду локацијских услова: Локацијски услови израђују се на основу члана 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), 31/2019, 37/19 др. Закон и 9/20(чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту)), 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. 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 115/2020), 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.112-5-25/2019-III од 14.06.2019. год..

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

Просторни план подручја посебне намене државног пута II реда бр. 100 за потребе реконструкције и модернизације пута и изградње бицикличке стазе на деоници Нови Сад – Стара Пазова (до границе са административним подручјем Града Београда) са детаљном разрадом („Сл. лист АПВ“, број 54/19).

Урбанистички пројекат: Урбанистички пројекат за изградњу Станице за снабдевање горивом „Стара Пазова 3“ на кат. парц. бр. 3086/145, 3086/148 и 3086/191 к.о. Стара Пазова и деловима кат. парцела бр. 3086/50, 3086/193 и 3086/196 к.о. Стара Пазова израђен од ЈУП „Урбанизам“ из Старе Пазове, потврђен од Покрајинског секретаријата за урбанизам и заштиту животне средине Аутономна покрајина Војводина Република Србија дана 01.04.2021. године под бројем 140-35-12/2021-01.

Подносилац захтева: Друштво за истраживање, производњу, прераду,
дистрибуцију и промет нафте и нафтних деривата
и производњу природног гаса
„НАФТНА ИНДУСТРИЈА СРБИЈЕ” А.Д. (ПИБ 104052135)
из Новог Сада, ул. Народног фронта бр. 12

Пуномоћник: Гордана Гњато
из Београда

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-10294-LOC-1/2021 од 12.04.2021.године.

Подаци о локацији: Кат. парц. бр. 3086/191, 3086/145 и 3086/148 к.о. Стара Пазова према важећој планској документацији налазе се у блоку 39 који је већим делом намењен за зону породичног становања са пратећим функцијама, мањим делом за зону спорта и рекреације – С3 (стадион) и најмањим делом за станицу за снабдевање горивом моторних возила.

Катастарска парцела:

Кат. парц. бр. 3086/145 к.о. Стара Пазова, уписана је у Препис листа непокретности број 11041 к.о. Стара Пазова, у површини 17а 50м².

Кат. парц. бр. 3086/148 к.о. Стара Пазова, уписана је у Препис листа непокретности број 11041 к.о. Стара Пазова, у површини 18а 90м².

Кат. парц. бр. 3086/191 к.о. Стара Пазова, уписана је у Препис листа непокретности број 4512 к.о. Стара Пазова, у површини 02а 76м².

Намена парцеле: Кат. парц. бр. 3086/191, 3086/145 и 3086/148 к.о. Стара Пазова, одређене су Планом генералне регулације насеља Стара Пазова за изградњу станице за снабдевање горивом моторних возила у блоку 39 из разлога што је истим планским актом прописано укидање постојеће станице за снабдевање горивом моторних возила у центру насеља Стара Пазова у блоку 4.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Степен заузетости парцеле: Максимално до 60 % (максимално до 2.350м²)

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

Индекс изграђености: Максимално до 1,0 што износи до 3.916м²

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

Површина под зеленилом: Минимално 40 % (што износи 1.566м²).

Категорија и класа објекта:

Б – 123001 – део сложеног објекта – малопродајни објекат – 20,86%;

Б – 127420 – део сложеног објекта – надстрешница са лантерном – 59,52%;

Б – 127420 – део сложеног објекта – помоћни објекат – 1,51%;

Б – 127420 – кавез за ТНГ – 1,45%;

Б – 127420 – перионица – 16,66%;

Г – 125212 резервоари за нафту и гас – 100,00%.

Г – 222330 – сепаратор зауљених вода – 100,00%.

Намена објекта: На кат. парц. бр. 3086/191, 3086/145 и 3086/148 к.о. Стара Пазова који заједно чине један комплекс планира се изградња објеката малопродајне мреже ССГ у „НИС Петрол“ бренду.

Изградњом комплекса је предвиђено следеће:

- Изградња продајног објекта према „НИС Петрол“ бренду, нето површине око 115м²
- Изградња надстрешнице (димензија око 10м x 23м) изнад аутомата за истакање горива на три саобраћајна острва, са лантерном (димензија око 11м x 12м) која спаја продајни објекат и надстрешницу
- Уградња подземних резервоара за течна горива капацитета 2x60м³ (20+40м³) и резервоара за ТНГ капацитета 15м³;
- Помоћни објекат, нето површине око 9м²
- Модуларни кавез за продају ТНГ у боцама укупног капацитета 1.000 kg, нето површине око 10м²
- Перионица, нето површине око 100м²
- Простори за истакање – претакање горива-шахте, компресор за ваздух и друго;
- Израда спољашњих и унутрашњих инсталација;
- Уградња сепаратора за одводњавање зауљених вода;
- Саобраћајно решење са израдом коловозног застора, острва, саобраћајнице, саобраћајну сигнализацију, паркинг простор, место за контејнер за смеће, површине око 1.100м;
- Потпорни зид на бочној страни парцеле, оквирне дужине око 30м
- Рекламна обележја – тотем, јарболи са заставама, рекламни билборд, знакови улаз/излаз, компресор

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи и укопани објекти.

Спратност објекта: Максимално дозвољена спратност је П+1. Планирана спратност објекта је П+0.

Заузетост парцеле под планираним објектима: максимално дозвољено до 2.350м²

Заузетост парцеле под планираним објектима износиће око 245м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимално до 3.916м².

Планираном изградњом БРГП ће износити око 600м².

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

Корисна површина објекта: Укупна корисна површина планираних објеката са надстрешницом је око 585м².

Карактер објекта: Стални.

Висина објеката: Максимална висина објекта према Идејном решењу је 6,50м – надстрешница. Преостали објекти су нижи у складу са стандардима за врсту објекта која се гради.

Кота приземља: Минимално +0.10 м.

Светла висина просторија: Минимална висина за пословне просторије је 2,80м.

Дубина укопавања: За укопане резервоаре до -5.00м или у складу са запремином резервоара (посебну пажњу обратити на високе подземне воде на територији насеља Стара Пазова)

Отвори на фасади према ближој суседној међи: Сви планирани објекти нису предвиђени у непосредној близини међе тако да за исте нема услова у смислу димензионисања прозорских отвора.

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:

На основу Обавештења о нивоу потребне документације из области заштите животне средине, издатог од Општинске управе Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-85/2020-III-01 од 08.04.2020. год. неопходно је подношење захтева за покретање поступка процене утицаја наведеног пројекта на животну средину.

- Противпожарна заштита:

На основу Услови у погледу мера заштите од пожара издатих од Републике Србије Министарства унутрашњих послова Сектор за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-4154 од 10.03.2020. год.

На основу Услови у погледу мера заштите од пожара издатих од Републике Србије Министарства унутрашњих послова Сектор за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-6365/21 од 12.05.2021. год. произилази да нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара и експлозија.

На основу Услови за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија са овереним ситуационим планом од Републике Србије Министарства унутрашњих послова Сектор за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-6366/21 од 12.05.2021. године, одобрава се безбедно постављање објеката. Сходно чл. 123 Закона о планирању и изградњи, а у складу са одредбама Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронском путем („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 68/2019) и чл. 33 и 34 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 111/09 и 20/15) потребно је, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објеката за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објеката, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

- Санитарна заштита: Према санитарним условима од Републике Србије АПВ Покрајинског секретаријата за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље Одељење у Сремској Митровици број 138-53-00190-2/2020-14 од 04.05.2020. године потребно је пре отпочињања обављања делатности у објекту обезбедити опште и посебне санитарне услове.

Нивелација и регулација: Објекте на комплексу регулисати 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 парковског зеленила и травнатих површина.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Кат. парц. бр. 3086/191, 3086/145 и 3086/148 к.о. Стара Пазова има директан излаз на површину јавне намене државни пут ПА реда број 100 (Хоргош – Суботица – Бачка Топола – Мали Иђош – Србобран – Нови Сад – Сремски Карловци – Инђија – Стара Пазова – Београд) чија се траса на предметној локацији поклапа са Новосадском улицом. Планирана ССГ може имати само један улив/излив са/на државни пут. Стационаже су км 164+388 за излив и код км 164+335 за улив. Саобраћајни прикључци на предметни пут морају бити једносмерни. Обезбедити приоритет саобраћаја на државном путном правцу. Корисницима станице за снабдевање горивом обезбедити несметане токове кретања између објеката и паркинг простора као и несметано кретање возила до точионих места и паркинг места или места за заустављање уз апарате за пнеуматике или електрично напајање. Такође је неопходно водити рачуна да доставна возила немају правац укрштања са возилима која се привремено задржавају. Обавезно је извести хоризонталну и вертикалну сигнализацију комплекса.

Одводњавање фекалних вода: Канализацију прикључити на уличну канализацију употребљених вода и то на постојећи шахт у ул. Фрушкогорској с обзиром да у Новосадској улици још није изграђена канализација употребљених вода.

Неопходно је да се на комплексу изграде сепаратори уља и масти који ће пречистити зауљене воде на ниво који је дозвољен за пуштање у атмосферске канале или зелене површине.

Врста и висина ограде: Елементи ограде (темељи, стубови и зид) морају се градити на властитој парцели. Максимална висина ограде 2,20м. Како је у питању станица за снабдевање моторних возила погонским горивом ограда није предвиђена према приступној улици – Новосадска улица.

Загревање објекта: Грејање и хлађење малопродајног објекта, осим тоалета и магацина алата и прибора, предвиђено је VRF системом. VRF систем у режиму грејања ради у опсегу спољашњих температура од -20°C до +18°C а у режиму хлађења од -15°C до +48°C.

Хлађење простора са електро опремом („РЕК соба“) предвиђено је инвертерским сплит системом погодним за хлађење до спољашње температуре -15°C .

У осталим просторијама које се лети не хладе, предвиђено је грејање електричним радијаторима.

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

Према копији плана водова од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад, картиране су инсталације водовода, канализације, гаса, електроинсталације, као и оптика.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови: Према Условима ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број 50/126 од 14.12.2020. год. Према обавештењу Јавног предузећа „Путеви Србије“ Београд број 953-1171/21-1 од 21. 01. 2021. год. заведено на писарници 26.01.2021. год., приликом израде Урбанистичког пројекта неопходно је испунити наведене услове и доставити исти ЈП „Путеви Србије“ ради провере испуњености услова и издавања мишљења на урбанистички пројекат. Сагласност Јавног предузећа „Путеви Србије“ Београд број 953-3870/21-1 од 24.02.2021. год.
- Електро услови:
Према Условима за израду Урбанистичког пројекта од „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-384579-20 од 27.01.2021.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 29.01.2021.године.
Према Условима за пројектовање и прикључење од „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-18999-21 од 17.05.2021.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 17.05.2021.год..
- Водни и канализациони услови:
Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 2320 од 10.03.2020.год. како је комплекс инфраструктурно опремљен користиће се постојећи објекти водоснабдевања. Атмосферске воде решити у кладу са условима ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, а воде прикупљене са саобраћајних платоа и паркинга пре испуштања пречистити уградњом сепаратора уља и бензина. На прилазној и излазној саобраћајници са комплекса пумпе потребно је постојећи путни јарак зацевити.
Према Водним условима издатим од ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад број I-593/5-21 од 19.05.2021.године инвеститор има обавезу да након изградње у посебном поступку прибави водну дозволу.
- ТТ услови: Према Техничким условима од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Београд Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица број: А335-100679/1-2020 од 13.03.2020.год..
- Гасни услови: Према Условима од „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова, број 800-2/20 од 21.03.2020.год..

Напомена:

Локацијски услови важе 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.

За потребе прикључка на државни пут инвеститор се обратио Покрајинском секретаријату за енергетику, грађевинарство и саобраћај Нови Сад број предмета ROP-PSUGY-15398-LOC-1/2021

Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



ЛЕГЕНДА

--- Регулациона линија

--- Грађевинска линија

Планирани објекти и пратећи садржаји станице за снабдевање горивом:

- | | |
|--|---------------------------------------|
| 1 - Саобраћајница | 17-Место за одлагање смећа |
| 2 - Тротоар | 18-Фасадни билборд |
| 3 - Острва са аутоматима за истаканье горива | 19-Јарболи |
| 4 - Лантерна | 20-Светлећи знак "УЛАЗ" |
| 5 - Надстрешница | 21-Светлећи знак "КОМПРЕСОР/УСИСИВАЧ" |
| 6 - Продајни објекат | 22-Светлећи знак "ИЗЛАЗ" |
| 7 - Резервоарски простор | 23-Тотем |
| 8 - Резервоар за течни нафтни гас | 24-Сепаратор |
| 8а-Пумпа за течни нафтни гас | 25-Билборд |
| 9 - Претакалиште за течни нафтни гас | 26-Пернионца |
| 10-Атмосферски вентили | 27-Кавез за ТНГ |
| 11-Утакачки шахт | 28-Башта |
| 12-Паркинг за путничка возила - 4 ПМ | 29-Помоћни објекат |
| 12а-2ПМ уз компресор за пнеуматике | 30-Потпорни зид |
| 13-ПМ за особе са редукованом мобилношћу | |
| 14-Компресор за пнеуматике са усисивачем | |
| 15-Место за дизел електрични агрегат (DEA) | |
| 16-Заштитно острво | |

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија плана за кат.парц.бр. 3086/191, 3086/145 и 3086/148 к.о. Стара Пазова, издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова. бр. 952-04-098-8305/2021 од 06.05.2021. год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 3086/191, 3086/145 и 3086/148 к.о. Стара Пазова, издата од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-302-8691/2021 од 28.02.2021. год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области заштите животене средине, издато од Општинске управе Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-85/2020-III-01 од 08.04.2020.год.
4. Услови ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број 50/126 од 14.12.2020.године.
5. Услови у погледу мера заштите од пожара издатих од Републике Србије Министарства унутрашњих послова Сектор за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-4154 од 10.03.2020. год.
6. Услови за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија са овереним ситуационим планом од Републике Србије Министарства унутрашњих послова Сектор за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-6366/21 од 12.05.2021. год.
7. Услови у погледу мера заштите од пожара Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-6365/21 од 12.05.2021. год.
8. Санитарни услови у поступку израде урбанистичког пројекта од Републике Србије, Аутономне покрајине Војводине, Покрајинског секретаријата за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље Одељење у Сремској Митровици број 138-53-00190-2/2020-14 од 04.05.2020.године
9. Обавештење Јавног предузећа „Путеви Србије“ Београд број: 953-1171/21-1 од 21. 01. 2021. год. заведено на писарници 26.01.2021. год.
10. Сагласност Јавног предузећа „Путеви Србије“ Београд број 953-3870/21-1 од 24.02.2021. год.
11. Услови за израду Урбанистичког пројекта од „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-384579-20 од 27.01.2021.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 29.01.2021.године.
12. Услови за пројектовање и прикључење од „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-18999-21 од 17.05.2021.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 17.05.2021. год.
13. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 2320 од 10.03.2020. год.
14. Водни услови издати од ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад број I-593/5-21 од 19.05.2021.године
15. Технички услови од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Београд Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица број: А335-100679/1-2020 од 13.03.2020.год..
16. Услови од „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова, број 800-2/20 од 21.03.2020. год.
17. Катастарско топографски план за кат.парц.бр. 3086/191, 3086/145 и 3086/148 к.о. Стара Пазова израђен од „TERRA нова“ бироа за извођење геодетских радова из Старе Пазове јануара 2020.године за потребе израде Урбанистичког пројекта.
18. Идејно решење израђено од „НИС“ а.д. Нови Сад, број техничке документације ТД-ИДР-861937 из априла 2021. год.
19. Пуномоћје запосленим лицима у „НИС“ а.д. Нови Сад број: NM040000/IN-PU/147 од 22.02.2016.године
20. Такса за захтев у износу од 320,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.

21. Такса за захтев 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.
22. Накнада за ЦЕОП у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 40-50782300, прималац Агенција за привредне регистре.
23. Такса за локацијске услове у износу од 138.176,00 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:

струк.инж.грађ. Биљана Симеуновић

Начелница:

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић,

Доставити:

1. „НИС“ а.д. из Новог Сада,
2. Одељење за привреду ОУ Стара Пазова,
3. Покрајински секретаријат за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље Одељење у Сремској Митровици
4. МУП Одељење за ванредне ситуације Сремска Митровица,
5. ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова,
6. ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
7. „Водовод и канализација“ ЈП Стара Пазова,
8. ЈВП „Воде Војводине“ из Новог Сада,
9. „Телеком Србија“ А.Д. Београд, Извршна јединица Сремска Митровица,
10. „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова.