



Република Србија
Општина Стара Пазова
Општинска управа Стара Пазова
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-9225-LOCH-2/2022
Дана: 27.07.2022. године
Стара ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170
РН

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАНИЦЕ ЗА СНАБДЕВАЊЕ ГОРИВОМ
СА ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈЕМ
на кат. парц. бр. 1861/2 к.о. Белегиш,
ул. Пере Радиновића бб, Белегиш**

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, 9/20 (чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту) и 52/2021), чл. 118. Закона о општем управном поступку („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 18/16 и 95/18), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским 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. год.

Плански основ за израду локацијских услова: План генералне регулације насеља Белегиш („Сл. лист општина Срема“, број 15/2015, 40/2019 и 45/2021).

Урбанистички пројекат: Урбанистички пројекат за изградњу Станице за снабдевање моторних возила горивом са пратећим садржајем на кат. парц. бр. 1861/2 к.о. Белегиш израђен од „Пројект биро Маринко“ д.о.о. из Старе Пазове, на који је Комисија за планове општине Стара Пазова дала позитивно мишљење на 47. седници одржаној дана 23.12.2021. године и који је потврђен од Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Стара Пазова дана 18.03.2022. године под бројем 350-43/2022-III-05.

Подносилац захтева: „D & B COMPANY“ д.о.о. (ПИБ 100533137)

из Старих Бановаца, ул. Милана Павловића бр. 6

Пуномоћник: „TENNO PROJEKT“ Марина Маринко Новак пр (ПИБ 102695520)

из Старе Пазове, ул. Ћирила и Методија бр. 15/13

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-9225-LOCH-2/2022 од 03.06.2022. године.

Подаци о локацији: Зона породичног становања.

Катастарска парцела: Кат. парц. бр. 1861/2 к.о. Белегиш, уписана је у Препис листа непокретности број 3460 к.о. Белегиш, у површини од 05а 98м².

Намена парцеле: Кат. парц. бр. 1861/2 к.о. Белегиш одређена је Планом генералне регулације насеља Белегиш за станицу за снабдевање горивом моторних возила.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Степен заузетости парцеле: Према УП-у до 29,84 % (максимално до 178м²).

Индекс изграђености: Према УП-у максимално до 0,30 % (што износи до 179м²).

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

Површина под зеленилом: Минимано 30% што износи око 179м².

Према УП-у до 34,11 % (што износи 204м²).

Површина под саобраћајним површинама: Према УП-у до 55.66 % (што износи 333м²).

Категорија и класа објекта:

Б - 123001 - део сложеног објекта - малопродајни објекат – 22,30%;

Б - 127420 - део сложеног објекта - надстрешница – 78,70%;

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

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

Намена објекта: Планира се изградња комплекса нове станице за снабдевање моторних возила горивом са надстрешницом и самоуслужна аутоперионица на кат. парц. бр. 1861/2 к.о. Белегиш у ул. Пере Радиновића.

На комплексу се планира:

1) изградња малопродајног објекта који се састоји од продајног места, канцеларија, остава и санитарног чвора, спратности П+0, корисне површине око 32м², испред улаза у објекат предвиђена је прилазна рампа, ради несметаног прилаза особа са инвалидитетом, деце и старих,

2) изградња надстрешнице са апаратом за точење горива, испод које је смештен апарат за точење горива са по шест пиштоља за три врсте горива и укопан резервоар са три коморе, спратности П+0, корисне површине око 125м²,

3) уградња троделног подземног резервоара за три врсте течних горива (БМБ 95 1х10м³, АДИ Дизел 1х10м³ и Еуродизел 1х20м³) укупног капацитета 40м³.

4) изградња простора за истакање-претакање горива-шахте, компресор за ваздух, стабилни контејнерски дизел електрични агрегат за спољашње услове рада и друго,

5) уградња сепаратора за одводњавање зауљених вода,

6) интерна саобраћајница, тротоар и плато, површине око 310м²,

7) острво саобраћајнице, корисне површине око 10м²,

8) два паркинг места, корисне површине око 22м²,

9) Простор за комунални отпад, корисне површине око 1м²,

10) Место за знак улаз/излаз и друге елементе визуелне комуникације,

11) Место за тотем, јарболе-заставе.

Укупна корисна површина планираног објекта износи око 157м².

Укупна бруто површина планираног објекта је око 165м².

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи и укопани објекти.

Спратност објекта: Максимално дозвољена спратност је П до П+Пк.

Планирана спратност објеката је П+0.

Заузетост парцеле под планираним објектима: Према УП-у до 29,84 % (максимално до 178м²)

Заузетост парцеле под планираним објектима око 165м².

Бруто развијена површина свих етажа: Према УП-у максимално до 0,30 % (што износи до 179м²).

Планираном изградњом изграђеност парцеле је око 165м².

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

Корисна површина објеката: Укупна корисна површина планираних објеката (малопродајног простора и надстрешнице) је око 157м².

Карактер објекта: Стални.

Висина објеката: Максимална висина објекта према Идејном решењу је 6,00м – надстрешница. Преостали објекти су нижи од надстрешница.

Кота приземља: Минимално +0.10 м.

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

Дубина укопавања: За укопане резервоаре до -5,00 м.

Отвори на фасади према ближеј суседној међи: Отворе поставити на парпетни зид минималне висине h = 1,80 м.

Максималне димензије прозорских отвора износе 1,20 м x 0,60 м.

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 501-291/2021-III-01 од 06.12.2021.год. није неопходно 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 09.29.2 Број 217-9152/22 од 14.06.2022.године произишало да нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара и експлозија изузев што се пре издавања локацијских услова требају прибавити Посебни услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија за безбедно постављање објеката са запаљивим и горивним течностима и запаљивим гасовима у складу са важећим Законом који регулише ову област, као и прибављање услова у погледу мера заштите од пожара од овог органа.

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 09.29.2 Број 217-9152/22 од 14.06.2022.год., одобрава се безбедно постављање објеката. Обавезно је пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објеката чији је саставни део и Главни пројект заштите од пожара.

Нивелација и регулација: Објекте на комплексу регулисати према графичком прилогу који је преузет из ИДР и саставни је део ових локацијских услова.

Обрада слободних површина: Слободне површине парцеле уредити у виду парковског зеленила и травнатих површина тако да растиње визуелно не омета прегледност околног саобраћаја.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Кат. парц. бр. 1861/2 к.о. Белегиш има улаз/излаз на ул. Пере Радиновића и Душана Градића. Планирано је двосмерно кретање возила. Пешачки прилази планирани су из ул. Душана Градића. Обавезно је

извести хоризонталну и вертикалну сигнализацију комплекса са означеним смеровима кретања. Укупан број паркинг места су 2 (два) места од чега је једно намењено за особе са инвалидитетом.

Одводњавање фекалних вода: На комплексу предвидети водонепропусне септичке јаме за фекалну канализацију из објекта.

Одвођење атмосферских 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: Како је у питању станица за снабдевање моторних возила погонским горивом ограда није предвиђена.

Загревање објекта: Предвиђено је грејање на електричну енергију.

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 издатој од РГЗ-а, Сектора за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад картиране су инсталације.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови: Према Условима Јавног предузећа „Чистоћа“ Стара Пазова број 194-43-2022 од 28.04.2022.године.
- Електро услови:

Према Условима за израду Урбанистичког пројекта од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-67014-21 од 05.08.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција“ дана 06.08.2021.године.

Према Условима за пројектовање и прикључење од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-164718-22 од 27.04.2022.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ дана 28.04.2022.год. да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је извршити измештање постојећих ЕЕО на предметној локацији у насељу Белегиш односно закључити уговор о измештању постојеће електроенергетске инфраструктуре између имаоца јавног овлашћења „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме и инвеститора или јединице локалне самоуправе.

- Водни услови:

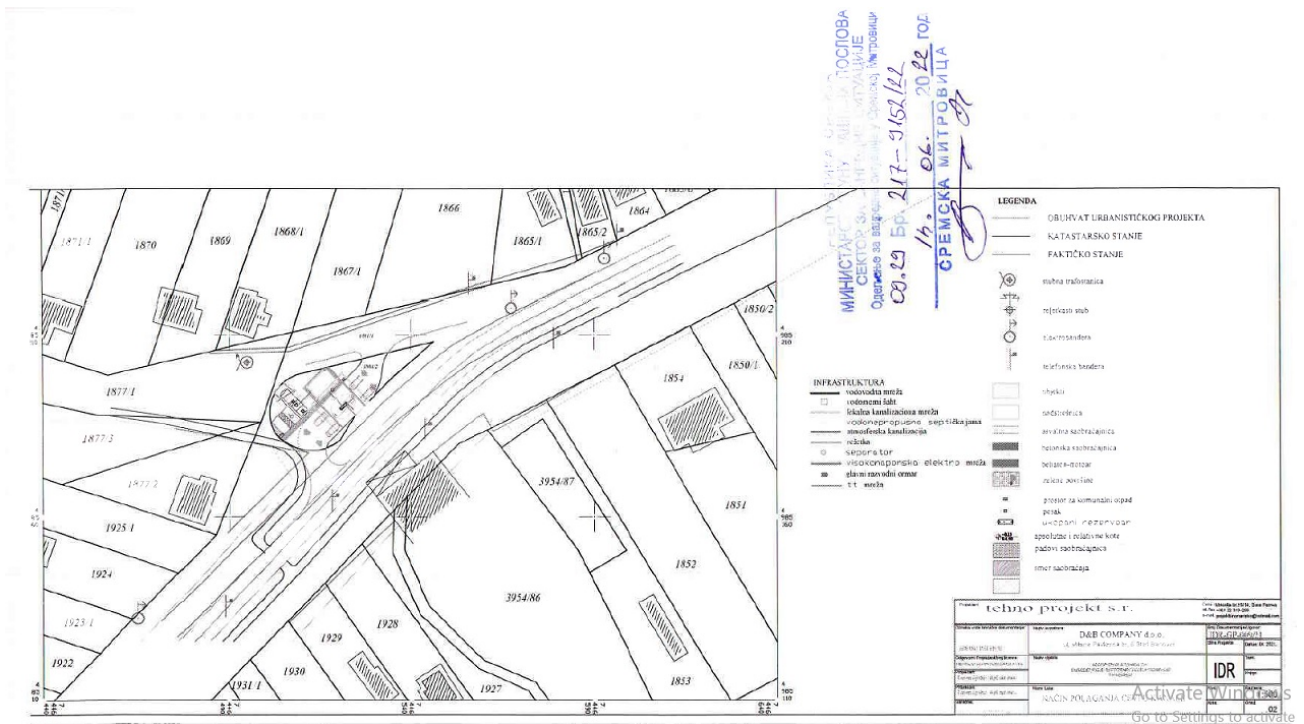
Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 4287 од 20.04.2022.год. Атмосферске воде са олучне вертикале одвести у зелене површине комплекса, а воде прикупљене са саобраћајних платоа и паркинга пре испуштања пречистити уградњом сепаратора уља и бензина и одвести у путне јаркове.

Према Водним условима издатим од ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад број: П-730/5-22 од 27.06.2022.год.. инвеститор има обавезу да након изградње у посебном поступку прибави водну дозволу.

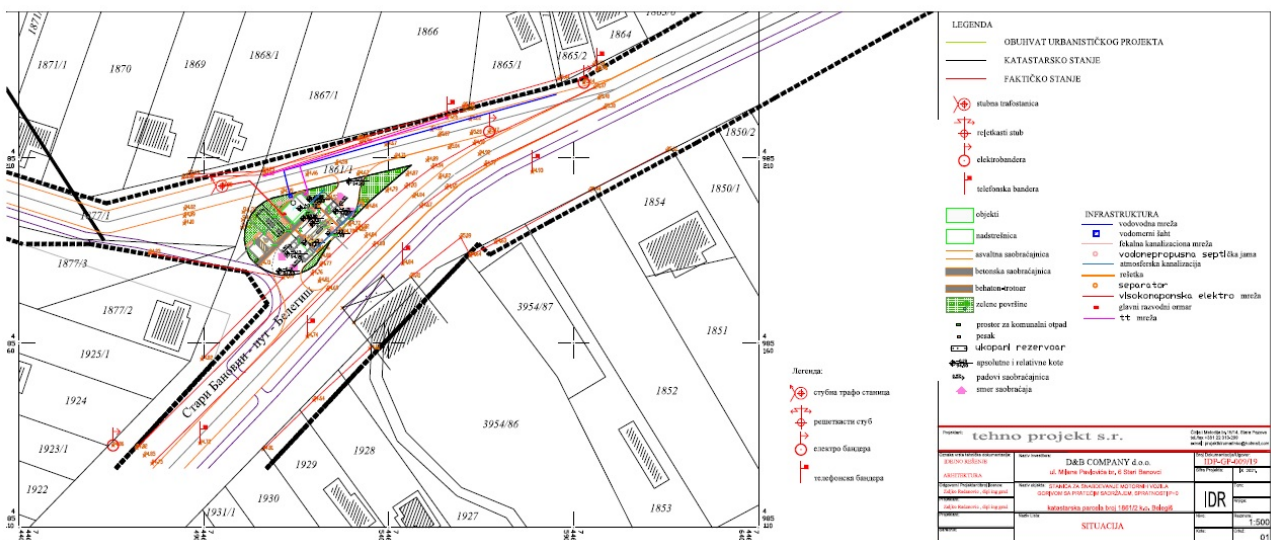
- ТТ услови: Према Техничким условима од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Београд Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица број: Д210-559909/1-2021 од 08.12.2021.год..
- Гасни услови: Према Условима од „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 4407-2/21 од 15.12.2021.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.



Оверена ситуација



Ситуација - ИДР

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија плана за кат.парц.бр. 1861/2 к.о. Белегиш, издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова. бр. 952-04-098-7667/2022 од 13.04.2022. год.
2. Извод из катастра водова за кат.парц.бр. 1861/2 к.о. Белегиш, издата од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад. бр. 956-302-8285/2022 од 08.04.2022. год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области заштите животене средине, издато од Општинске управе Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-291/2021-III-01 од 06.12.2021.год.
4. Услови Јавног предузећа „Чистоћа“ Стара Пазова број 194-43-2022 од 28.04.2022.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 09.29.2 Број 217-9152/22 од 14.06.2022.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 09.29.2 Број 217-9152/22 од 14.06.2022.год.

7. Услови за израду Урбанистичког пројекта од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-67014-21 од 05.08.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција“ дана 06.08.2021.године.
8. Услови за пројектовање и прикључење од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-164718-22 од 27.04.2022.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ дана 28.04.2022.год.
9. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 4287 од 20.04.2022.год.
10. Водни услови издати од ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад број II-730/5-22 од 27.06.2022.год.
11. 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 Д210-559909/1-2021 од 08.12.2021.год.
12. Услови од „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова, број 4407-2/21 од 15.12.2021.год..
13. Идејно решење израђено од стране СР „ТЕХНО ПРОЈЕКТ“ Стара Пазова, бр. техничке документације ИДР-ГП-009/21, септембра 2021. године у Старој Пазови
14. Катастарско топографски план израђен од „ТЕРА PLUS“ д.о.о. из Старе Пазове, децембар 2018.год.
15. Пуномоћје од D & B COMPANY“ д.о.о. из Старих Бановаца дато „ТЕННО ПРОЈЕКТ Марина Маринко Новак PR из Старе Пазове чије је овлашћено лице Марина Маринко Новак електронски потписано 27.03.2022.године.
16. Такса за захтев у износу од 4.210,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
17. 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.
18. Накнада за ЦЕОП у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 39-51062113, прималац Агенција за привредне регистре.
19. Такса за локацијске услове у износу од 52.500,00 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.

Начелница:

Душанка Грозданић Миловић, дипл.инж.арх.

Доставити:

1. „D & B COMPANY“ д.о.о. из Старих Бановаца, путем пуномоћника,
2. Општинска управа Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова,
4. Р.С. МУП Сектор за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту,
5. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“,
6. „Телеком Србија“ а.д. Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица,
7. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
8. ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад,
9. „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова.