



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа Стара Пазова

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-33317-LOCH-2/2022

Дана: 07.03.2022. године

Стара Пазова, Светосавска 11

Број телефона: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

ЗА Изградњу на постојећем комплексу производног погона, складишта и хладњача „FRONERI ADRIATIC“ д.о.о. у Старој Пазови (АДАПТАЦИЈА И ДОГРАДЊА ОБЈЕКТА ПРОИЗВОДЊЕ И ХЛАДЊАЧЕ КАО И ИЗГРАДЊА надстрешница: за складиштење палета, амБАЛАЖНОГ ОТПАДА И наткривање амонијачног сепаратора и конвејера, темељне плоче за танкове, ЦЕВНОГ МОСТА и САОБРАЋАЈНИЦЕ)

у три фазе

на кат.парц.бр. 2791/3 и 2791/8 к.о. Стари Бановци

у Старој Пазови

у Источној радној зони

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 6б

Пуномоћник: Милан Ристић

из Београда

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-33317-LOC-1/2021 од 05.01.2022.године.

Подаци о локацији: Источна радна зона - Блок Р1.8.

Катастарска парцела: Према увиду 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 04ха80а49м².

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 2791/8 к.о. Стари Бановци, уписана је у лист непокретности број 3916 у површини од 36а18м².

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

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Степен заузетости парцеле: Степен заузетости до 65% што износи 31232м².

(индекс 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 7207м²).

Намена објекта: Планира се изградња више објеката који чине технолошку целину на постојећем комплексу фабрике сладолода „Froneri adriatic“ д.о.о. Стара Пазова на кат. парц. бр. 2791/3 и 2791/8 к.о. Стари Бановци у Источној радној зони у Старој Пазови у три фазе:

I фаза обухвата:

1. *адаптацију простора гардеробе* на првом спрату/галерији, која се налази у простору објекта производње, тако што се додаје галерија у једном конструктивном пољу површине око 185м² за проширење постојеће гардеробе и што се просторна организација постојећих гардероба мења тако што ће се женска гардероба проширити на новопроектвану међуспратну плочу у површини од 197м², док ће постојеће женске гардеробе припасти простору мушке гардеробе. Планираним проширењем простора за пресвлачење обухваћено је и проширење санитарних чворова као и реконструкција система вентилације и климатизације тако што је климатизација простора за проширење предвиђена касетним вентилатор конвекторима.

2. *адаптацију простора за танкове* на првом спрату/галерији која се налази у простору објекта производње тако што се нова таваница за танкове зрења која је површине око 125м² смешта у простор хале за производњу.

3. *изградњу надстрешнице*, која наткрива површину око 70м², намењену за наткривање постојећег амонијачног сепаратора и новог гравитационог конвејера и која се смешта у простор између три објекта: објекта производње, постојеће хладњаче и котларнице, која није везана за њих, а има прелаз ка хали за производњу до постојеће фасаде и у том делу служи као надстрешница за конвејер. Планираном изградњом надстрешница обухватају се и радови на санацији бетонског платоа између поменутих постојећих објеката у нешто већим габаритима од хоризонталне пројекције самих надстрешница.

4. *изградњу цевног моста која је планирана* од новопроектване котларнице (која није предмет овог пројекта) до производне хале. За вођење цеви овом трасом се предвиђа цевни мост који се састоји од две независне конструкције постављене управно једна на другу. Први сегмент цевног моста који иде од новопроектване котларнице до производне хале има три поља: прво је распона 10м, друго поље је распона 13м, и треће поље је распона 16м, а укупна дужина првог сегмента цевног моста је 39м. Други сегмент цевног моста који иде паралелно са производном халом има два поља дужине 14м те је укупна дужина моста 28м. Цевни мост ће бити изграђен тако да не поремети технолошке путеве и кретање возила, као и несметано кретање ватрогасног возила и путева евакуације.

5. *доградња објекта хладњаче-преткоморе*, спратности П+0, тако што се изграђује простор преткоморе са уговорном рампом и просторијом- пунионицом за виљушкаре, габарит објекта је око 18.52x10.51м и лоциран је на крајој страни постојеће хладњаче тако да је формиран око постојећег спољног челичног степеништа које је веза са таванским простором постојеће хладњаче. Преткомора ће бити хлађена амонијачним испаривачем и на тај начин одржаваће температуру потребну за прављење баријере хладњаче и утоварне рампе. Амонијачни испаривач биће повезан на постојећи систем амонијачне инсталације. Дограђени део је хоризонталном и вертикалном регулацијом уклопљен са постојећим објектом.

II фаза обухвата:

1. *измештање постојеће надстрешнице за палете* са изградњом нове темељне плоче на новој локацији у источном делу комплекса поред објекта постојеће хладњаче од кога је противпожарним зидом одвојена. Објекту димензија 7,4м x 22м који је пројектован као челична скелетна надстрешница, нагиба крова на једну воду, могуће је приступити са интерне саобраћајнице.

2. *изградњу армиранобетонског платоа – темеља за танкове*, на који се монтирају постојећи резервоари. Темелји су лоцирани непосредно уз објекат јод западе фасаде. Димензије платоа – темеља за резервоар КС3 и резервоар павлаке су 5,50м x 4,00м.

3. *изградњу платоа и нове деонице интерне саобраћајнице* чиме се формира ток саобраћаја у виду кружног кретања, површине око 2715м². Све саобраћајне површине су планиране са једносмерним режимом кретања у смеру супротном казалици на сату. Са источне стране комплекса дефинисан је коловоз ширине око 7м који се једним делом користи као привремена паркинг за тешка теретна возила док се другим делом користи као возна трака за приступ до задатих позиција, у овој зони планирано је паркирање применом подужне шеме паркирања, након улаза у комплекс након прве кривине удесно, пројектовано је проширење коловоза зарад једноставније манипулације и ефикаснијег обављања интерног саобраћаја унутар комплекса. Површине за тешка теретна возила се састоје од постојећег и дограђеног манипулативног дела који служи за пролазак тешких теретних возила као и за маневрисање да би се заузео дефинисани положај за утовар или истовар. Други део овог простора представљају саобраћајне површине на којим се ова возила задржавају док не изврше

операције везане за утовар или истовар робе. Паркиралиште је намењено путничким возилима и предвиђено је на улаз у комплекс где је обезбеђено 7 (седам) паркинг места. Пешачки токови су задржани из постојећег стања и обележени су хоризонталном сигнализацијом на саобраћајним површинама.

Такође, због постављања пресконтејнера предвиђена је изградња армиранобетонског платоа на којем ће исти бити лоцирани. Контејнер се испоручује као опрема, предвиђени плато је димензија 7.45x33м.

III фаза обухвата

1. доградњу објекта производње – простор нове линије (призмени објекат исте висине као део производње који се дограђује) у габаритима 19.32x72м, које у конструктивном смислу подразумева доградњу дела постојећег објекта производње према источној ивици грађевинске парцеле, спратност овог дела објекта је II. Такође, предвиђена је изградња новог система вентилације и климатизације у дограђеном делу.

2. изградња надстрешнице за амбалажни отпад затворене са три стране, са изградњом нове темељне плоче која је лоцирана у источном делу комплекса, поред новопланираног објекта производње од кога је одвојена противпожарним зидом. Објекту је могуће приступити са интерне саобраћајнице. Објекат је димензија око 4x27.50м и пројектован је као челична скелетна надстрешница, нагиба на једну воду.

Класификација и категорија објекта:

Индустријске зграде - наткривена надстрешница 125103 (категорија објекта В)-100%

Индустријске зграде – објекат производње 125103 (категорија објекта В)-100%

Индустријске зграде - објекат хладњаче 125223 (категорија објекта В)-100%

Резервоари и цистерне, танкови 125211 (категорија објекта Г)- 100%

Остали путеви и улице 211201 (категорија објекта Г)-100%

Локални цевоводи за топлу воду, пару или компримовани ваздух-

222230 (категорија објекта Г)-100%

Фазност изградње: Предвиђена је фазна градња – III фазе.

Спратност објекта: Максимална спратност је II+0, II+1/галерија.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је 31232м².

Заузетост под објектом где се планира адаптација је око 7775м².

Заузетост под надстрешницом за амонијачни сепаратор и надстрешницом за конвејнер је око 139м².

Заузетост под хладњачом - преткомором је око 129м².

Заузетост под наткривеном надстрешницом за палете је око 172м².

Заузетост под темељном плочом за танкове је око 16м².

Заузетост под новом производном линијом је око 1409м².

Заузетост под наткривеном надстрешницом за амбалажни отпад је око 114м².

Бруто развијена површина свих етажа:

Израђеност парцеле под планираним објектима предвиђеним за адаптацију је око 11.301м².

Израђеност парцеле под планираним надстрешницом за амонијачни сепаратор и надстрешницом за конвејнер је око 139м².

Израђеност парцеле под планираном хладњачом - преткомором је око 129м².

Израђеност парцеле под планираним надстрешницом за палете је око 172м².

Израђеност под темељном плочом за танкове је око 16м².

Израђеност парцеле под планираном производном линијом је око 1409м².

Израђеност парцеле под планираним надстрешницом за амбалажни отпад је око 114м².

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:

Корисна површина планиране адаптације је око 1.013м².

Корисна површина планиране преткоморе је око 122м².

Корисна површина планиране надстрешнице за амонијачни сепаратор и надстрешницом за конвејнер је око 139м².

Корисна површина планиране надстрешнице за палете је око 168м².

Корисна површина планиране темељне плоче за танкове је око 16м².

Корисна површина планиране производне линије је око 1390м².

Корисна површина планиране надстрешнице за амбалажни отпад је око 110м².

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 привреду, број 501-255/2021-III-01 од 28.10.2021. године за прву и другу фазу адаптације, изградње и доградње није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину, док је за трећу фазу у којој се планира доградња објекта производње неопходно 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 217-16561/21 од 01.11.2021. године, потребно је применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, сатандардима 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 доставе на сагласност пројекти за извођење објеката чији саставни део је и Главни пројекат заштите од пожара.
- Санитарна заштита: На основу санитарних услова издатих од РС, АП Војводина, Покрајински секретаријат за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Сремској Митровици бр. 138-53-00931-2/2021-14 од 01.11.2021. године.

Нивелација и регулација: Планиране објекте прилагодити ситуацији на терену и 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 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 око 7207м².

Пешачке и приступне саобраћајнице: Предметна парцела има излаз на Балканску и Бановачку улицу. Око објекта постоји али се и предвиђа је интерна бетонска саобраћајница за пролаз возила која је ивичњаком раздвојена од тротоара. Интерне саобраћајнице уједно представљају и противпожарни пут. Тротоаром око објекта могуће је доћи до свих улаза – излаза у објектима. Паркирање путничких возила се мора обезбедити у оквиру парцеле и то једно паркинг/гаражно место на сваких 200м² комерцијалног, пословног и производног простора. На комплексу је укупно 79 паркинг места од чега је 7 (седам) новопланираних паркинг места за потребе наведених радова.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде одвести до постојеће ретензије на комплексу.

Врста и висина ограде: Око парцеле потребно је изградити ограду, уколико до данас већ није изграђена. Елементи ограде (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 ограде до 2,20м.

Загревање објекта: Објекти који се загревају, загревају се у оквиру постојећег топлотводног система грејања. Предвиђеноје да се производња топле воде обједини на једном месту, чиме би се омогућило рационалније вођење и одржавање.

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:

- Саобраћајни услови: Према Техничким условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова, број 5/100 од 04.11.2021. године.
- Електро услови: Према Условима од ЕПС Дистрибуција, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-273572-21 од 05.11.2021. године, заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 10.11.2021. године.
- Водни и канализациони услови:
Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 7304 од 05.11.2021. године.
Према условима ЈВП „Воде Војводине“ бр. П-1245/8-21 од 28.01.2022.год. инвеститор је обавезан да исходује водну дозволу по изградњи предметног објекта.
- ТТ услови: Према Техничким условима од Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број Д210-525184/1-2021 од 17.11.2021. год.
- Гасни услови: Технички услови „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број 3901-2/21 од 15.11.2021.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 и 2791/8 к.о. Стари Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-22651/2021 од 27.10.2021.године.
2. Уверење за кат.парц.бр. 2791/3 и 2791/8 к.о. Стари Бановци, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-24074-1/2021 од 12.11.2021.године., електронски потписано 15.11.2021. год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издато од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељење за привреду, број 501-255/2021-III-01 од 28.10.2021. године.
4. Санитарни услови издати од РС, АП Војводина, Покрајински секретаријат за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Сремској Митровици бр. 138-53-00931-2/2021-14 од 01.11.2021. године.
5. 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 217-16561/21 од 01.11.2021. године,
6. Услови „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-273572-21 од 05.11.2021. године, заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 10.11.2021. године.
7. Услови ЈВП „Воде Војводине“ бр II-1245/8-21 од 28.01.2022. год
8. Технички услови од Предузећа за телекомуникације, „Телеком Србија“ а.д. Београд Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број Д210-525184/1-2021 од 17.11.2021. год.
9. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 7304 од 05.11.2021. године.
10. Технички услови од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова, број 5/100 од 04.11.2021. године.
11. Технички услови од „Гас – феромонт“ а.д. Стара Пазова број 3901-2/21 од 15.11.2021.год.
12. Идејно решење израђено је од „INECON“ д.о.о. Београд, бр. тех. документације 21-22_IDR_0_Rev. 00, у Београду, септембра 2021. године.
13. Пуномоћје за заступање од стране „Froneri Adriatic“ д.о.о. дато Милану Ристићу од 09.08.2021. године, електронски потписано 23.09.2021. год.
14. Катастарско топографски план израђен од „TERRA nova“ из Старе Пазове од јуна 2021. године.
15. 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.
16. Накнада за ЦЕОП у износу од 2000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 41-51000000, прималац Агенција за привредне регистре.
17. 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.
18. Такса у износу од 293.460,00 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.

Начелница

Душанка Грозданић Миловић,

дипл.инж.арх.

Доставити:

1. „Fronegi Adriatic“ д.о.о. из Старе Пазове, путем пуномоћника,
2. Општинска управа општине Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. Покрајински секретаријат за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Сремској Митровици,
4. МУП РС – Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту,
5. „Гас – Феромонт“ А.Д. Стара Пазова,
6. „Телеком Србија“ А.Д. Београд, Извршна јединица Сремска Митровица,
7. Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
8. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
9. ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад.