



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа

Одељење за урбанизам и грађење

Број: ROP-SPZ-18931-LOC-1/2022

Дана: 07.09.2022. године

Стара Пазова, Светосавска бр.11

Број телефона: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

ЗА ИЗГРАДЊУ

I ФАЗЕ

ПРАТЕЋИХ ОБЈЕКТА И

ИНФРАСТРУКТУРЕ ОБЈЕКТА ЗА ТОПЛО ЦИНКОВАЊЕ

на кат. парц. бр. 6142/2 к.о. Нова Пазова,

у централној радној зони општине Стара Пазова

у блоку 8а

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 (чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту) 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. год.

Плански основ за израду локацијских услова: План централне радне зоне општине Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“ бр. 9/19, 29/19 и 49/21).

Урбанистички пројекат: Урбанистички пројекат за изградњу објекта за топло цинковање са пратећом инфраструктуром на кат.парц.бр. 6142/2 к.о. Нова Пазова израђен од стране Предузећа за инжењеринг, консалтинг, пројектовање и изградњу „SET“ д.о.о. из Шабац, који је потврђен од Покрајинског секретаријата за урбанизам и заштиту животне средине из Новог Сада под бројем: 140-35-23/2022-01 од 31.05.2022. год..

Подносилац захтева: „ГРАДИНА ЦИНК“ д.о.о. (ПИБ 112012989)

из Београда - Земун, Масариков трг бр. 8

Пуномоћник: „SET“ д.о.о. (ПИБ 103109358) из Шапца, ул. Браће Недића бр. 1,

чији је законски заступник Миленца Срећковић из Шапца.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-18931-LOC-1/2022 од 22.06.2022 год.

Подаци о локацији: Кат. парц. бр. 6142/2 к.о. Нова Пазова налази се у блоку 8а.

Катастарска парцела:

Кат. парц. бр. 6142/2 к.о. Нова Пазова, уписана је у Препис листа непокретности број: 5617 к.о. Нова Пазова, у површини 01ха 43а 60м².

Намена парцеле: Блок 8а намењен је за изградњу Складишни, дистрибутивни и логистички центри, пословни, производни, прерађивачка индустрија (за обраду и превлачење метала), робно-транспортни центри, трговине, пословање у ИТ сектору, пословање са зеленом иновативном технологијом, истраживачки центри, комерцијални и др. Изградња објеката будућих комплекса условљена је изградом урбанистичких пројеката ипројеката препарцелације којим ће се дефинисати парцеле уличних коридора односно нове регулације. За доградњу и/или реконструкцију постојећих комплекса, није неопходна израда Урбанистичког пројекта.

Врста земљишта: Грађевинско земљиште ван грађевинског подручја.

Индекс заузетости парцеле: До 60% (максимално до 8616м²)

Индекс изграђености: Није предвиђен планским документом.

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

Површина под зеленилом: Минимално 30% (што износи 4308м²).

Категорија и класа објекта:

- Објекат бр. 2 портирница - доминантна категорија Б.
- Објекат бр. 3 резервоар за воду (хидрантску) - доминантна категорија Г.
- Објекат бр. 4 паркинг простор за бицикле - доминантна категорија Б.
- Објекат бр. 5 паркинг простор за путничка возила - доминантна категорија Б.
- Објекат бр. 7 рекламни тотем - доминантна категорија Г
- Објекат бр. 8 подземни резервоар ТНГ - доминантна категорија Г

- Објекат бр. 9 испаривач - доминантна категорија Г
- Објекат бр. 10 контејнери за комунални отпад - доминантна категорија Г,
- Објекат бр. 11 водомерни шахт - доминантна категорија Г,
- Објекат бр. 12 гасно мерно регулациона станица - доминантна категорија Г,
- Објекат бр. 13 ретензиони базен - доминантна категорија Г,
- Објекат бр. 14 сепаратор - доминантна категорија Г,
- Објекат бр. 15 јарболи за заставе - доминантна категорија Г.

Класификациони број за објекат бр. 2:

127420 Б остале зграде - неklasификоване – 100,0%;

Класификациони број за објекат бр. 3:

222220 Г остале зграде – остале грађевине у локалној водоводној мрежи - 100,0%;

Класификациони број за објекат бр. 4:

242002 Г остале грађевине (осим зграда) - неklasификоване - 100,0%;

Класификациони број за објекат бр. 5:

124210 В самосталне зграде гаража и паркиралишта - 100,0%;

Класификациони број за објекат бр. 7:

242002 Г остале зграде – остале грађевине другде не класификоване - 100,0%;

Класификациони број за објекат бр. 8:

125212 Г остале зграде – резервоари за нафту и гас – 100,0%;

Класификациони број за објекат бр. 9:

125212 Г остале зграде - испаривач - 100,0%;

Класификациони број за објекат бр. 10:

242002 Г остале грађевине (осим зграда) - неklasификоване - 100,0%;

Класификациони број за објекат бр. 11:

222220 Г- остале грађевине у локалној водоводној мрежи -100,0%;

Класификациони број за објекат бр. 12:

222100 Г локална мрежа гасовода - 100,0%;

Класификациони број објекат бр. 13:

222330 Г објекти за прикупљање и пречишћавање отпадних вода - 100,0%;

Класификациони број објекат бр. 14:

222420 Г - објекти за прикупљање и пречишћавање отпадних вода - 100,0%;

Класификациони број објекат бр. 15:

242002 Г- остале грађевине (осим зграда) - неклассификоване - 100,0%;

Намена објекта:

Планирана је изградња објекта за топло цинковање који у првој фази изградње обухвата:

-Изградњу 15(петнаест) објеката и то:

- 1) Портирница објекат бр. 2, спратности П, корисне површине око 65m^2 .
- 2) Резервоар за воду објекат бр. 3, корисне површине око 88m^2 , корисна запремина је 194m^3 .
- 3) Простор за бицикле објекат бр. 4 је намењен за паркирање 5 (пет) бицикала, корисне површине око 10m^2 .
- 4) Паркинг простор за путничка возила објекат бр. 5 је намењен за паркирање 18 (осамнаест) путничких аутомобила, корисне површине око 180m^2 .
- 5) Рекламни тотем објекат бр. 7 висине максимално 18м, површине око 1m^2 .
- 6) Подземни резервоар ТНГ објекат бр. 8, корисна запремина је 5m^3 .
- 7) Испаривач објекат бр. 9,
- 8) Контејнери за комунални отпад објекат бр. 10 површине око 5m^2 ,
- 9) Водомерни шахт објекат бр. 11 површине око 1m^2 ,
- 10) Мерно регулациона станица за гас објекат бр. 12, приступ објекту површине око 74m^2 ,
- 11) Ретензиони базен (земљана јама за атмосферску воду) објекат бр. 13 површине око 256m^2 , корисне запремине 172m^3 ,
- 12) Сепаратор објекат бр. 14 површине око 1m^2 ,
- 13) Јарболи за заставе објекат бр. 15 висине око 10м.

Укупна корисна површина планираних објекта (портирница бр. 1 и резервоар за воду бр. 2) износи око 153m^2 .

Укупна бруто површина планираних објекта (портирница бр. 1 површине 68м² и резервоар за воду површине око 106м² бр. 2) је око 174м².

-Изградња саобраћајнице са пешачким стазама и паркингом

У I фази предвиђене су саобраћајне и пешачке површине са паркингом за путничка возила. Површина коловоза (саобраћајне површина) је 647 м². Укупно површина саобраћајница са пешачким стазама износи 767м². Укупна површина саобраћајница са пешачким стазама манипулативним површинама и паркингом за путничка возила износи 947м². Површина око МРС-а за приступ енергетског субјекта који врши дистрибуцију гаса је 74м².

Укупна површина саобраћајница са пешачким стазама манипулативним површинама и паркингом за путничка возила износи 1021м².

Фазност изградње: Предвиђене су две фазе изградње, предмет ових локацијских услова је I фаза.

Тип објекта: Слободностојећи објекти.

Спратност објекта: Максимално дозвољена спратност није задата Планом, већ је исто дефинисано максималном висином венца од 18 метара (осим реперних делова условљених технологијом).

Планирана спратност објеката је П и По.

Заузетост парцеле под планираним објектима: Максимална заузетост је око 8616м².

Заузетост парцеле под планираним објектима око 174м².

Заузетост парцеле по унутрашњим саобраћајницама, манипулативним и пешачким површинама је око 947м².

Заузетост парцеле под површином око МРС-а за приступ енергетског субјекта који врши дистрибуцију гаса је око 74м².

Бруто развијена површина свих етажа: Индекс изграђености није задат Планом Према УП-у у првој фази је до 0,005% што износи око 67м².

Планираном изградњом изграђеност парцеле је око 67м².

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

Корисна површина објеката: Укупна корисна површина планираних објеката је око 153м².

Карактер објекта: Стални.

Висина објекта: Максимална висина венца је 18м (осим реперних делова условљених технологијом).

Максимална висина објекта 18м – рекламни тотем. Преостали објекти су нижи од танка.

Кота приземља: Минимално +0.10 м.

Светла висина просторија: Минимална висина за пословне просторије је 2.80м.

Отвори на фасади према ближој суседној међи: Отворе поставити на парапетни 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.

Осветлење 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 услова од Покрајинског секретаријата за урбанизам и заштиту животне средине из Новог Сада бр. 140-501-535/2022-05 од 20.05.2022.год. инвеститор је у обавези да пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе или другог акта којим се одобрава изградња, односно доградња предметних објеката се обрати надлежном органу за заштиту животне средине, ради спровођења поступка процене утицаја на животну средину у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“ бр. 135/04 и 36/09)
 - На основу Обавештења о нивоу потребне документације из области заштите животне средине, издатог од Општинске управе Стара Пазова, Одељења за привреду број: 501-235/2022-III-01 од 06.09.2022.год. није неопходно подношење захтева за покретање поступка процене утицаја наведеног пројекта на животну средину.
 - Противпожарна заштита:
1. На основу Услова 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 217-12728/22 од 15.08.2022.године произилази да нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара и експлозија уз обавезу да се пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу доставе на сагласност пројекти за извођење објеката чији је саставни део и главни пројекат заштите од пожара.
 2. На основу Услова 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 217-11961/22 од 15.08.2022.године, 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 пројекат заштите од пожара.

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:

Интерне саобраћајнице воде од улаза на парцелу до објеката и платоа, и пројектоване су за једносмерни саобраћај за теретна возила (тешко теретно возило- камион са полуприколицом). Саобраћајне, манипулативне пешачке површине и паркинг простори планирани су тако да све слободне површине и платои буду нивелисани са попречним и подужним падовима како би се атмосферске воде одводиле на одговарајући начин. Саобраћајнице су пројектоване тако да је до свих објеката омогућен приступ ватрогасном возилу. **У I фази** предвиђене су саобраћајне и пешачке површине са паркингом за путничка возила. Површина коловоза (паркинг+ саобраћајне површине) је 827 м². Укупно површина саобраћајница са пешчким стазама и паркингом износи 947 м².

У оквиру паркинга за путничка возила намењено је 18 (осамнаест) паркинг места и 5 (пет) паркинг места за бицикла.

Одводњавање фекалних вода: Канализација отпадних вода је конципирана по сепарационом систему а изграђена је у коридору ул. Јужна радна. Уколико постоје технолошке отпадне воде оне се морају претходно пречистити на парцели власника и свести на квалитет комуналних отпадних вода у складу са важећом Одлуком.

Одводњавање атмосферских вода: Прикључење гаража, сервиса и других објеката који испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина итд. вршити преко таложника и сепаратора (одвајача) масти и уља. Планирано је да се зауљена атмосферска вода након третмана на сепаратору заједно са „условно чистим“ атмосферским водама које не пролазе третман упуштају преко јединственог излива у планирани ретензиони базен .

Врста и висина оградe: Елементи оградe (темељи, стубови и зид) морају се градити на властитој парцели. Максимална висина оградe 2.20м.

Загревање објекта: За загревање планира се грејање на гас.

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 катастарског плана водова издатом од РГЗ-а Службе за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад нема уписаних водова на кат. парц. бр. 6142/2 к.о. Нова Пазова.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови: Према Техничким условима „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 194 73 2022 од 30.07.2022.год.
- 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.-324660-22 од 08.02.2022.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 08.02.2022.године.

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.-324660-22 од 01.08.2022.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 02.08.2022.год..

- Водни и канализациони услови:
- Према Техничким условима за израду урбанистичког пројекта од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 7455 од 29.07.2022.год. да би се могло извршити прикључење на уличне мреже водовода потребно је изградити водовод део линије у коридору улице Јужна радна (постоји документација са грађевинском дозволом), уколико се за заштиту од пожара предвиђају спринклер системи или су потребе за противпожарном водом веће, обавезна је изградња пратећег резервоара са пумпном станицом, атмосферске воде са саобраћајница, паркинга и манипулативних платоа у комплексу обавезно пречистити уградњом сепаратора уља и бензина.

Прикључење комплекса на водоводну мрежу је могуће тек након изградње уличне мреже као и потписивања Уговора у складу са важећим Одлукама.

Према Водним условима издатим од ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад број: П-813/7-20 од 31.08.2022.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: Д210-44403/1-2022 од 02.02.2022.год..
- Гасни услови: Према Условима за израду од „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 2646-2/22 од 03.08.2022.год..

Према Техничким условима за израду од „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 2646-3/22 од 03.08.2022.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.

Прикључење комплекса на водоводну мрежу је могуће тек након изградње уличне мреже као и потписивања Уговора у складу са важећим Одлукама.

Приказ регулационих и грађевинских линија



Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија плана за кат.парц.бр. 6142/2 к.о. Нова Пазова, издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова бр. 956-04-098-14786/2022 од 19.07.2022.год.
2. Копија катастарског плана водова издата од РГЗ-а Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад за кат.парц.бр. 6142/2 к.о. Нова Пазова, издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова. бр. 956-302-14915/2022 од 12.07.2022.год.
3. Покрајински секретаријат за урбанизам и заштиту животне средине из Новог Сада бр. 140-501-535/2022-05 од 20.05.2022.год.
4. Обавештење о нивоу потребне документације из области заштите животне средине, издато од Општинске управе Стара Пазова, Одељења за привреду број: 501-235/2022-III-01 од 06.09.2022.год.
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 217-12728/22 од 15.08.2022.године
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 217-11961/22 од 15.08.2022.године,
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 217-12728/22 од 15.08.2022.године
8. Услови за израду урбанистичког пројекта од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о., Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-31957-22 од 08.02.2022.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 08.02.2022.године.
9. 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.-324660-22 од 01.08.2022.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 02.08.2022.год..
10. Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 7455 од 29.07.2022.год.
11. Водни услови издати од ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад број: II-813/7-20 од 31.08.2022.године
12. 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: Д210-44403/1-2022 од 02.02.2022.год..
13. Услови од „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 2646-2/22 од 03.08.2022.год..
14. Техничким условима за израду од „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 2646-3/22 од 03.08.2022.год..
15. Технички услови „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 194 73 2022 од 30.07.2022.год.
16. Урбанистички пројекат за изградњу објекта за топло цинковање са пратећом инфраструктуром на кат.парц.бр. 6142/2 к.о. Нова Пазова израђен од стране Пројектног бироа „SET“ д.о.о. из Шабац.
17. Идејно решење израђено од „SET“ д.о.о. из Шапца, број техничке документације 1626/ИДР/0 у Београду јуна 2022.год..

18. Катастарско топографски план израђен од „GEOSPECIJAL“ д.о.о. из Стара Пазова, фебруар 2022.год.
19. Пуномоћје од „ГРАДИНА ЦИНК“ из Београда-Земун, дато „SET“ д.о.о. из Шапца од 21.01 2022. год. и електронски потписано 17.02. 2022. год..
20. Такса за захтев у износу од 4210,00 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 2000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 43-51102690, прималац Агенција за привредне регистре.
23. Такса за локацијске услове у износу од 90.000,00 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:

Биљана Симеуновић, струк.инг.грађ.

Радомир Невајда, дипл. правник.

Начелница,

Душанка Грозданић Миловић, дипл.инг.арх.

Доставити:

1. „ГРАДИНА ЦИНК“ д.о.о из Београда - Земун, Масариков трг бр. 8
2. Општинска управа Стара Пазова, Одељење за инспекцијске послове и комуналне делатности,
3. МУП Одељење Сремска Митровица,
4. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова
5. Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
6. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
7. „Телеком Србија“ а.д. Београд, Регија Нови Сад, Извршна јединица Сремска Митровица,
8. „Гас феомонт“ ад Стара Пазова,
9. Министарство одбране Републике Србије