



Република Србија
Општина Стара Пазова
Општинска управа Стара Пазова
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-12740-LOC-1/2022
Дана: 18.08.2022. године
Стара Пазова, Светосавска 11
Број телефона 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ УПРАВНЕ ЗГРАДЕ - I ФАЗА
И ЗА ИЗГРАДЊУ СКЛАДИШТА ЗАПАЉИВИХ ГАСОВА,
ДОГРАДЊУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ СКЛАДИШТА
НЕЗАПАЉИВИХ ГАСОВА - II ФАЗА
на кат. парц. бр. 735/70 к.о. Нова Пазова
ул. Пета индустријска бб у Новој Пазови**

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 52/21), 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. 68/2019), 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 Нове Пазове („Сл. лист општина Срема“ број 32/18, 37/18, 4/21 и 39/21).

Подносилац захтева: „СОЛ СРБИЈА“ д.о.о. (ПИБ 100137970)
из Нове Пазове, ул. Индустријска зона бб

Пуномоћник: Зорка Сандић
из Сремске Каменице

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-12740-LOC-1/2022 од 26.04.2022. године.

Подаци о локацији: Радна зона „Север“ - блок 25.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 735/70 к.о. Нова Пазова, уписана у лист непокретности бр. 4921 к.о. Нова Пазова у површини од 60а 94м².

Намена парцеле: Грађевинска парцела P1 намењена је изградњи производних и складишних објеката.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Степен заузетости парцеле: Максимални степен заузетости парц. је 65% што износи 39.611м².

Индекс изграђености парцеле: Максимални индекс изграђености је 1,3 што износи 7.922м².

Минимална површина под зеленилом: Минимално 15% што износи минимум 914м².

Намена објекта: На предметној парцели у оквиру комплекса налази се шест постојећих објеката пословне, производне, складишне и инфраструктурне намене. Постојећи објекти према копији плана означени су као објекат бр. 1 управна зграда, спратности П+0, површине око 195м², објекат бр. 2 производна хала, површине око 358м², спратности П+0, објекат бр. 3 складиште незапаљивих гасова, површине око 158м², спратности П+0, објекат бр. 4 складиште запаљивих гасова спратности П+0, површине око 70м², објекат бр. 5 станица са резервоаром, површине око 106м², спратности П+0 и објекат бр. 6 портирница, спратности П+0, површине око 6м², према препису листа непокретности бр. 4921 од 20.05.2022. год. нема одобрење за употребу, али има одобрење за градњу.

Планира се изградња управне зграде у првој фази, а у другој фази изградња складишта запаљивих гасова намењеног за складиштење палета са боцама техничких гасова и доградња и реконструкција складишта незапаљивих гасова означеног бр. 3 у копији плана.

I фаза обухвата изградњу:

управне зграде уз постојећи објекат управне зграде означен у копији плана бр. 1, корисне површине око 353м², бруто површине око 425м², спратности П+1, организована је у две етаже:

-приземље: два ветробрана, ходник, салу за састанке, три канцеларије, два женска тоалета, мушки тоалет и тоалет за особе са инвалидитетом, техничку просторију и кухињу, корисне површине око 173м²

- спрат: ходник, степениште, шест канцеларија, конференцијску салу два мушка тоалета и два женска тоалета и предпростро тоалета, корисне површине око 180м².

II фаза обухвата:

- изградњу складишта запаљивих гасова са три бокса чија је намена складиштење палета са боцама техничких гасова уз постојеће складиште запаљивих гасова означено у копији плана бр. 4, корисне површине око 52м², бруто површине око 60м².

- доградња складишта незапаљивих гасова на кат. парц. бр. 735/70 к.о. Нова Пазова означеног у копији плана бр. 3 где се дограђује простор спратности П+0 корисне површине око 102м² тако што се постојећи објекат проширује за габарит у облику латиничног сова Л у два правца – са стране јужне фасаде и са стране западне фасаде, бруто површина дограђеног објекта је око 108м². Дограђени део је као и постојећи објекат полуотвореног типа јер је затворен са три стране, а са предња страна је отворена (источна фасада).

- реконструкција постојећег објекта складишта за незапаљиве гасове се врши у постојећем објекту на кат. парц. бр. 735/70 к.о. Нова Пазова где се врши демонтажа спрегова на кровној конструкцији у правцу осе Б, демонтажа вертикалних спрегова у два поља између постојећих стубова на западној

фасади (оса Б), демонтажа вертикалних спрегова између постојећих стубова на јужној фасади (оса Б), демонтажа постојеће олучне хоризонтале и вертикале, демонтажа челичних носача (фасадних ригли) трапезастог лима као фасадне облоге, демонтажа трапезастог лима као кровног покривача и фасадне облоге, монтажа додатних вертикалних спрегова у осном пољу између постојећих стубова на позицијама А-6 и Б-6 на северној фасади – укрштање са постојећим спреговима, монтажа кровног покривача од трапезастог лима, монтажа трапезастог лима као фасадне облоге, корисне површине око 154м².

Категорија и класа објекта: Доминатна категорија В

В Пословне зграде – 122012 – 100% учешће у укупној површини објекта I фазе 100%

Б Затворена складишта – 125221 – 100% објект II фазе 100%.

Б Затворена складишта – 125221 – 100% доградња има учешће 40%,а реконструкција 60%, објект II фазе 100%.

Фазност изградње: Предвиђена је фазна изградња у две (2) фазе.

Тип објекта: Изграђени, дограђени и реконструисани објекат.

Спратност објекта: Максимално 15м и П+0 за производне зграде, Мах. 18м за производно пословне зграде.

Планирана спратност објекта је П+1.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 39.611м².

Заузетост парцеле под пет постојећих објеката је око 887м².

Заузетост парцеле под планираним објектима (изградња и доградња) је око 397м².

Укупна заузетост парцеле под постојећим и планираним објектима је око 1.284м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 7.922м².

Изграђеност парцеле под пет постојећих објеката је око 887м².

Изграђеност парцеле под планираним објектима (изградња и доградња) је око 593м².

Укупна изграђеност парцеле под постојећим (пет објеката) и планираним објектима је око 1.480м².

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 објекта:

Корисна површина прве фазе изградње је око 353м².

Корисна површина друге фазе (изградња, доградња и реконструкција) је око 308м².

Укупна корисна површина изграђених објеката дограђеног и реконструисаног објекта износиће око 661м².

Кота приземља: Кота приземља објекта је минимално 10цм више од припадајућих саобраћајница.

Светла висина просторија: Пословни простор администрација минимално 2,80м, складиште минимално 4,00м.

Максимална висина крова: Максимална висина објеката је до 18 метара.

Највиша тачка планираних објеката је 9,00 метра према идејном решењу.

Осветљење и вентилација: Обезбедити природну вентилацију, као и 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 501-162/2022-III-01 од 07.06.2022. год. неопходно је подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита:

На основу Услови у погледу мера заштите од пожара од Републике Србије Министарства унутрашњих послова Сектор за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-10622/22 од 07.07.2022. год. произилази да нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара и да 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, 20/15 и 87/18) 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.

Према условима за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија са овереним ситуационим планом 09.29 Број 217-10622/22 од 07.07.2022. године се одобрава безбедно постављање – складишта запаљивих гасова у боцама и да 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 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 111/09, 20/15 и 87/18) 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.

Нивелација и регулација: Објекте 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 са минимално 15% површине комплекса под зеленилом.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Предметна парцела има излаз на ул. Пету и ул. Прву индустријску. Колски приступ предметној парцели је организован помоћу два приступа са ул. Пете индустријске од којих је један у функцији главног улаза и излаза за све кориснике а други у функцији излаза за теретна возила. Предметна парцела има интерну саобраћајницу и директан излаз на Пету

индустријску улицу преко постојећег прикључка. Постојеће саобраћајнице на комплексу обезбеђују несметан приступ и до новопланираних објеката.

Постојећих 15 (петнаест) паркинг места према улици Петој индустријској и кат. парц. бр. 735/69 к.о. Нова Пазова се задржавају.

За потребе планиране изградње и доградње предвиђа се 12 (дванаест) нових паркинг места на предметној кат. парцели уз Пету и Прву индустрију улицу.

Одводњавање фекалних вода: Канализацију отпадних вода одвести у уличну канализацију отпадних вода.

Одводњавање атмосферских вода: Атмосферске воде са саобраћајница, паркинга и манипулативних платоа у комплексу обавезно пречисти уградњом сепаратора уља и бензина.

Врста и висина ограде: Око парцеле је потребно изградити ограду, уколико иста 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. Минимална висина ограде 2,20м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. не према јавној површини.

Загревање објекта: За објекат који се загрева планирано је загревање на гас. Гасификација није предмет ових локацијских услова.

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 Копији катастарског плана водова од РГЗ-а Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад за кат. парц. бр. 735/70 к.о. Нова Пазова картиране су инсталације.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови: Према условима од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број 194 70 2022 од 21.06.2022. год., објављени 13.07.2022.год
- Електро услови: Према Условима за пројектовање и прикључење од „Електродистрибуција Србија“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-252000-22 од 20.06.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 20.06. 2022. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 5808 од 10.06.2022.год.

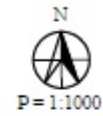
Према условима ЈВП „Воде Војводине“ бр. П-684/5 -22 од 21.06.2022. год. инвеститор је у обавези да након изградње предметног објекта од овог предузећа прибави водњу дозволу.

- 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 Д210-266143/1-2022 од 01.07.2022. год.
- Гасни услови: Према Техничким условима од „Гас – феромонт“ а.д. Стара Пазова број 2001-2/22 од 22.06.2022. 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.

Приказ регулационих и грађевинских линија



ЛЕГЕНДА

- Регулациона линија
- Грађевинска линија
- ▨ Постојећи објекти
- ▨ Планирана изградња
- ▨ Објекти који се реконструишу
- ▨ Планирана доградња

Постојећи објекти

- 1 Управна зграда
- 2 Производна чала
- 3 Складиште неизпаливих гасова
- 4 Складиште запаливих гасова
- 5 Станица са резервоарима за течне гасове
- 6 Постројење за повишење притиска воде

Новопроектовани објекти

- A Управна зграда
- B Складиште запаливих гасова
- C Складиште неизпаливих гасова

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 735/70 к.о. Нова Пазова издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова број 952-04-098-10979/2022 од 25.05.2022. год.

2. Копија катастарског плана водова за кат. парц. бр. 735/70 к.о. Нова Пазова издата од РГЗ-а Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-302-12024/2022 од 23.05.2022. год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издато од Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-162/2022-III-01 од 07.06.2022.
4. Услови од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број 194 70 2022 од 21.06.2022. год., објављени 13.07.2022.год
5. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.- 252000-22 од 20.06.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 20.06. 2022. год.
6. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 5808 од 10.06.2022.год.
7. Услови ЈВП „Воде Војводине“ бр. П-684/5 -22 од 21.06.2022. 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 Д210-266143/1-2022 од 01.07.2022. год.
9. Услови „Гас – феромонт“ а.д. Стара Пазова број 2001-2/22 од 22.06.2022. год.
10. 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 217-10622/22 од 07.07.2022.
11. Услови за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија са овереним ситуационим планом Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-10622/22 од 07.07.2022. године
12. Идејно решење израђено од стране „AXIS GRAĐEVINSKI BIRO“ д.о.о. Сремска Митровица, бр. тех. документације Е-1836/22, у Сремској Митровици, априла 2022. године
13. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 735/70 к.о. Нова Пазова израђен од стране „GEOSPECIJAL“ д.о.о. Стара Пазова од априла 2022. год.
14. Пуномоћје издато од „SOL SRBIJA“ д.о.о. Нова Пазова дато Зорки Сандић, електронски потписана 21.04.2022. год.
15. 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.
16. 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.
17. Накнада за СЕОР у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 74 - 51076425, прималац Агенција за привредне регистре.
18. 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,
Радомир Невајда, дипл.правник
Биљана Симеуновић, струк.инж.грађ.

Начелница,

Душанка Грозданић Миловић дипл.инж.арх.

Доставити:

1. „СОЛ СРБИЈА“ д.о.о. из Нове Пазове, путем пуномоћника,

2. ОУ Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова
4. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
5. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
6. „Телеком Србија“ а.д. Београд, ИЈ Сремска Митровица
7. „Гас – феромонт“ а.д. Стара Пазова
8. ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад
9. Сектор за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту