



Република Србија
Општина Стара Пазова
Општинска управа Стара Пазова
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-СПЗ-23396-ЛОС-1/2022
Дана: 29.09.2022. године
Стара Пазова, Светосавска бр.11
Број телефона: 022/310-170
БС

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ РЕЦИКЛАЖНОГ ЦЕНТРА
МЕТАЛНИХ И НЕМЕТАЛНИХ ОТПАДАКА У ДВЕ ФАЗЕ
на кат. парц. бр. 1856/2 к.о. Крњешевци
у радној зони Крњешевци**

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), 31/19, 37/19-др. Закон, 9/20 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 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 генералне регулације насеља Крњешевци („Службени лист општина Срема“, број 44/2010, 26/2019 и 19/2022).

Урбанистички пројекат: Урбанистички пројекат за изградњу рециклажног центра металних и неметалних отпадака на кат. парц. бр. 1856/2 к.о. Крњешевци израђен од „ARNIGRAM“ д.о.о. из Београда, на који је Комисија за планове општине Стара Пазова дала позитивно мишљење на 75. седници одржаној дана 29.06.2022. год. и који је потврђен од Одељења за урбанизам и грађевне Општинске управе Стара Пазова дана 08.07.2022. године под бројем 350-132/2022-III-05.

Подносилац захтева: „STEEL-IMPREG“ д.о.о. (ПИБ 105667853)
из Петроварадина, ул. Рада Кончара бр. 1

Пуномоћник: „CONFORM“ (ПИБ 111292110)
из Новог Сада, ул. Јосифа Маринковића бр. 15

Број и дан подношења захтева: РОР-СПЗ-23396-ЛОС-1/2022 од 29.07.2022. године.

Подаци о локацији: III урбанистичка целина обухвата северни део радне зоне који је испарцелисан и делимично изграђен према одредбама Регулационог плана дела јужне радне зоне у Крњешевцима. Ова целина има површину од 26,78 ха.

Намењена је изградњи пословних, производних комплекса. На постојећим изграђеним комплексима је могућа изградња објеката до границе капацитета комплекса утврђеног урбанистичким параметрима.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц. бр. 1856/2 к.о. Крњешевци уписана је у лист непокретности бр. 846 к.о. Крњешевци у површини од 88а 29м².

Намена парцеле: Кат. парц. бр. 1856/2 к.о. Крњешевци налази се у северном делу радне зоне у урбанистичкој целини III, представља неизграђену грађевинску парцелу са директним излазом на површину јавне намене, улицу Прва индустријска - пут за Угриновце (кат. парц. бр. 1888/1 к.о. Крњешевци). Према ширини уличног фронта и површини парцеле испуњава све услове за самосталну грађевинску парцелу на којој је могућа изградња објеката, у складу са планским документом за наменску изградњу према задатим урбанистичким параметрима уз обавезу израде урбанистичког пројекта.

Забрањена је изградња објеката који у свом производном процесу производе отпадне технолошке воде које се не могу прикупљати у затвореним посудама.

Забрањена је изградња објеката који у свом производном процесу користе или производе хемикалије које се сврставају у категорију опасних и штетних материја за подземне и површинске воде као на пример: нафта и њени деривати, киселине, базе, разни отрови, разређивачи и сл.

Забрањена је изградња стамбених објеката, изузев у III Урбанистичкој целини и изузев апартманских јединица на комплексима свих планираних намена у осталим Урбанистичким целинама у Јужној радној зони.

Врста земљишта: Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја.

Степен заузетости парцеле: Максимално 60% - до 5.297м².

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

Индекс изграђености парцеле: Индекс изграђености није дефинисан Планом.

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

Минимална површина под зеленилом: Минимално 30 % (минимално 2.649м²).

Намена објекта: Планирана је изградња објекта за складиштење и рециклажу неопасног отпада са пословно-административним делом, у две фазе.

Планирана изградња обухвата:

- пословно-административни центар (објекат 1), спратности П+1. Поред пословних и административних простора у објекту се налазе и просторије за заједничко коришћење, комуникације, архиве, кухиње и трпезарије, свлачионице и техничка просторија за потребе целог објекта (у приземљу), хол са рецепцијом, пет канцеларија, кухиња и тоалети (на првом спрату). Објекат има нето површину од око 305м², а бруто од око 360м²;
- производну халу (објекат 2), спратности П+0 се наставља на објекат 1 и имају директну везу. Објекат је у функцији процеса рециклаже металног и неметалног отпада и не планира се

саобраћајни улаз/излаз возилима. Корисна површина објекта износи око 1.060m^2 , а бруто око 1.100m^2 ;

- трафостаницу, спратности П+0, бруто површине од око 25m^2 ;
- камионску вагу;
- саобраћајнице- улазну саобраћајницу, АБ плато, ПП саобраћајницу око објекта, површине око 4.520m^2 ;
- паркинге, површине око 320m^2 ;
- простор за смештај контејнера за комунални отпад, површине око 30m^2 ;
- укопани резервоар и пумпно постројење које се налази непосредно изнад резервоара;
- целокупну инсталацију неопходну за функционисање комплекса.

Пројектом је предвиђена фазна изградња. Фаза I обухвата изградњу пословно-административног центра и свих пратећих објеката и инсталација, док фаза II обухвата изградњу производне хале и инсталација у самом објекту.

Класификација и категорија објекта:

Пословне зграде, зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе, до 400m^2 и П+2 – Б – 122011 – 100%

Затворена складишта, специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама, до $1\,500\text{m}^2$ и П+1 – Б – 125221 – 100%

Трансформаторске станице и подстанице – Г – 222420 – 100%

Фазност изградње: Предвиђена је изградња у две фазе.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: од П+0 до П+2, максимална висина објеката до 18м.

Спратност планиране изградње је П+0 – П+1. Највећа висина објекта је до 9,50м.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 5.297m^2 .

Заузетост парцеле под објектима износи око 1.305m^2 (пословно-административни центар око 180m^2 , производна хала око 1.100m^2 и трафостаница око 25m^2).

Бруто развијена површина свих етажа: Максимално дозвољена изграђеност није дефинисана Планом.

Израђеност парцеле под планираним објектима је око 1.485m^2 .

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 пословно-административног центра је око 305m^2 , производне хале око 1.060m^2 и трафостанице око 20m^2 .

Укупна корисна површина је око 1.385м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално 10цм више од припадајућих саобраћајница.

Светла висина просторија: Пословни простор администрација минимално 2,80м, производња у складу са технолошким процесом.

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 501-223/2022-III-01 од 24.08.2022.год. неопходно је подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: На основу услова у погледу мера заштите од пожара од РС, МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-13862/22 од 24.08.2022. год. произилази да нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара. 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.

Нивелација и регулација: Објекте прилагодити ситуацији на терену и регулисати их 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 засадом високог и ниског растиња.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Парцела има директан улаз/излаз са улице Прва индустријска преко приступног саобраћајног прикључка ширине 11,25м, на ком је планирана улазна капија. У оквиру парцеле је планирано 11 (једанаест) паркинг места за путничке аутомобиле, од којих је једно намењено за возила особа са инвалидитетом, као и 3 (три) паркинг места за камионе. Противпожарни пут планиран је око објеката. Трафостаници и платоу за контејнере ће се приступати са интерне саобраћајнице.

Одводњавање површинских и отпадних вода: Условно чисте атмосферске воде (II класа воде) могу се без пречишћавања, путем интерне атмосферске мреже и преко уређених испуста, одвести у јавну атмосферску канализацију према условима надлежног комуналног предузећа, на зелене површине или ретенциони простор унутар парцеле, или путни канал према условима власника. Потенцијално задржане/зауљене атмосферске воде са интерних саобраћајно манипулативних површина пречистити на уређају за предtretман потенцијално зауљених атмосферских вода.

Технолошке отпадне воде прикључити на водонепропусну септичку јаму, а пре испуштања обезбедити примарно пречишћавање.

Одвођење отпадних вода решити прикључком на водонепропусне септичке јаме на парцели до изградње канализационе мреже отпадних вода.

Врста и висина оградe: Око парцеле уколико није изграђена потребно је изградити ограду. Елементи оградe (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 оградe 2,20м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини.

Загревање објекта: За пословно-административни део предвиђено је грејање на гас, док грејање и хлађење производног дела није предвиђено. Неопходно је изградити Пројекат унутрашњих гасних инсталација као део Пројекта за грађевинску дозволу, као и прибавити Услови за пројектовање и прикључење од надлежног имаоца јавних овлашћења, јер гасификација није део 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 плана водова од РГЗ Сектор за катастар непокретности – одељење за катастар водова Нови Сад, картиране су гасне и телекомуникационе инсталације.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови:

Према техничким условима „Чистоћа“ ј.п. из Старе Пазове број 50/94 од 14.09.2020. год.

Према техничким условима „Чистоћа“ ј.п. из Старе Пазове број 194 90 2022 од 01.09.2022.год.

- Електро услови:

Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-252609-20 од 29.09.2020.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 30.09.2020.год.

Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-370427-22 од 02.09.2022.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 02.09.2022.год.

- Водни и канализациони услови:

Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 7262 од 04.09.2020.год.

Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 8294 од 01.09.2022.год.

Према Водним условима ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број II-943/5-22 од 02.09.2022.год. инвеститор има обавезу да након извршене изградње у посебном поступку исходује 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 А335-272705/1-2020 од 04.09.2020. год.
- Гасни услови:

Према условима „Гас – феромонт“ а.д. из Старе Пазове бр. 2731-2/20 од 11.09.2020. год.

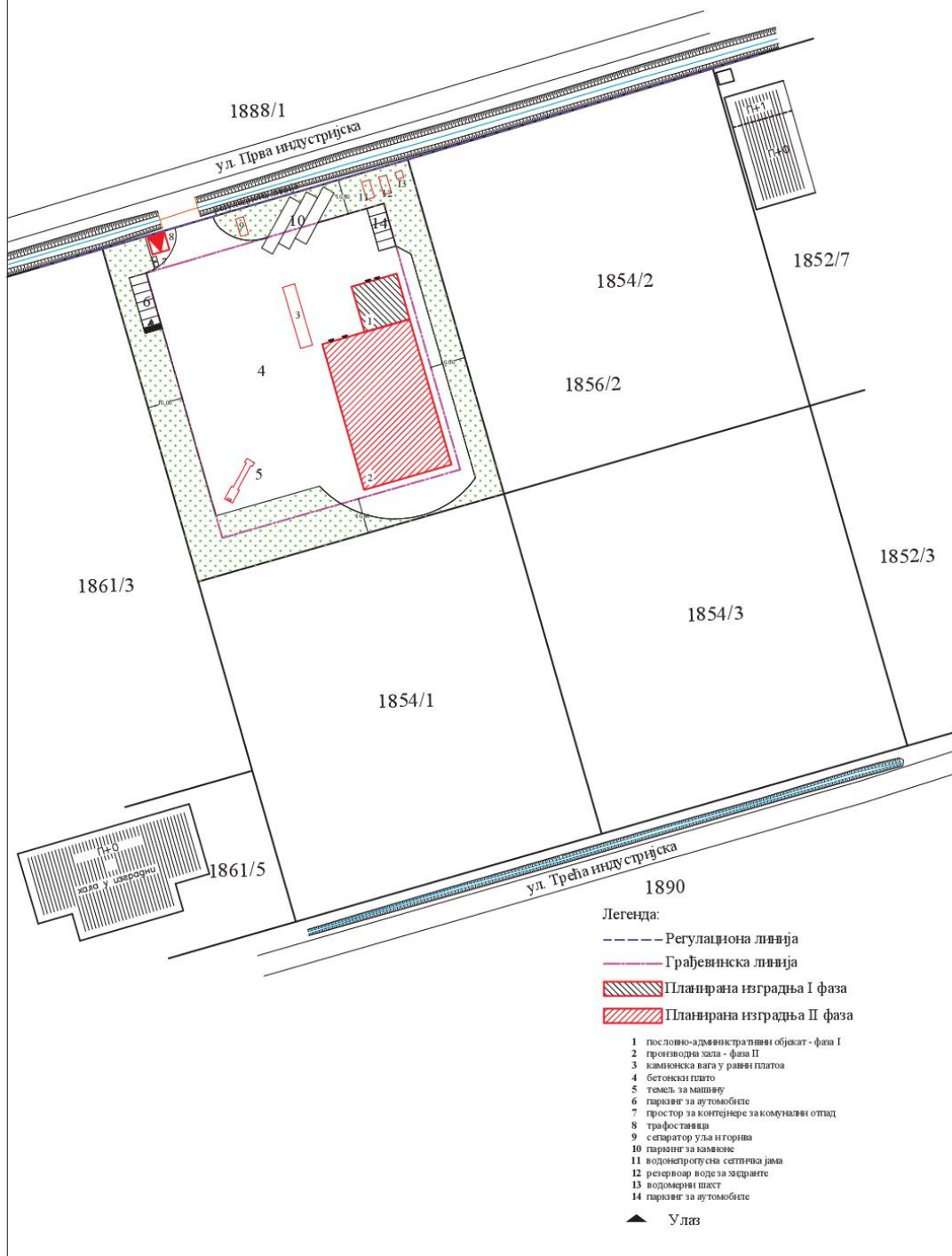
Напомена:

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.

Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:1000



Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 1856/2 к.о. Крњешевци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр.952-04-098-16462/2022 од 11.08.2022.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 1856/2 к.о. Крњешевци, од РГЗ Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова бр. 956-302-17652/2022 од 04.08.2022.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељење за привреду број 501-252/2020-III-01 од 02.10.2020.год.
4. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељење за привреду број 501-223/2022-III-01 од 24.08.2022.год.
5. Услови у погледу мера заштите од пожара од РС, МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-13862/22 од 24.08.2022. год.
6. Технички услови „Чистоћа“ ј.п. из Старе Пазове број 50/94 од 14.09.2020. год.
7. Технички услови „Чистоћа“ ј.п. из Старе Пазове број 194 90 2022 од 01.09.2022.год.
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.-252609-20 од 29.09.2020.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 30.09.2020.год.
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.-370427-22 од 02.09.2022.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 02.09.2022.год.
10. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 7262 од 04.09.2020.год.
11. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 8294 од 01.09.2022.год.
12. Водни услови од ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број II-943/5-22 од 02.09.2022.год.
13. Технички услови 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 А335-272705/1-2020 од 04.09.2020. год.
14. Услови од „Гас - феромонт“ а.д. Стара Пазова, број 2731-2/20 од 11.09.2020. год.
15. Идејно решење израђено од „CONFORM“ д.о.о. из Новог Сада, бр. пројекта Р-48/22, у Новом Саду, јула 2022. год.
16. Катастарско топографски план израђен од „Геоехр“ д.о.о Београд, марта 2022.год.
17. Пуномоћје од стране „STEEL-IMPEX“ д.о.о. из Петроварадина дато „CONFORM“ д.о.о. из Новог Сада
18. Такса за решење у износу од 4.210,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
19. 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.
20. Накнада за ЦЕОП у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52, са позивом на број 97 82-51121398, прималац Агенција за привредне регистре.
21. Такса за локацијске услове у износу 89.200,00 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.инг.арх.

Доставити:

1. „STEEL-IMPEX“ д.о.о. из Петроварадина, путем пуномоћника,

2. ОУ Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. МУП Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици,
4. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова,
5. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
6. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
7. ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад,
8. „Телеком Србија“ а.д. Београд, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица,
9. „Гас – феромонт“ а.д. из Старе Пазове