

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-20301-LOC-1/2020
Дана: 15.09.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ДОГРАДЊУ ПОСТОЈЕЋЕГ СКЛАДИШНОГ ОБЈЕКТА
СА НАДСТРЕШНИЦОМ
на кат. парц. бр. 1873/2 к.о. Крњешевци
у Крњешевцима

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 и 9/20(чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту)), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронском путем („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 68/19), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 35/15, 114/15 и 117/17), 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. 112-5-25/2019-III од 14.06.2019. год.

Плански основ за израду локацијских услова: План генералне регулације насеља Крњешевци („Службени лист општина Срема“, број 44/2010 и 26/2019) на основу кога су дефинисана општа правила грађења и правила уређења и грађења по просторним целинама.

Подносилац захтева: „ENERGO – PET“ д.о.о. (ПИБ 100001441)

Београд (Нови Београд), ул. Булевар Михаила Пупина бр. 12

Пуномоћник: „CONFORM“ д.о.о. (ПИБ 111292110)

Нови Сад, ул. Браће Рибникар бр. 2/48,

чије је овлашћено лице Јелица Сератлић из Новог Сада.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-20301-LOC-1/2020 од 05.08.2020.год..

Подаци о локацији: Урбанистичка целина III.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1873/2 к.о. Крњешевци, уписана у лист непокретности бр. 683 к.о. Крњешевци, површине 02ха 94а 35м².

Намена парцеле: Урбанистичка целина III и парцеле у обухвату намењене су за изградњу пословних и производних комплекса у складу са општим правилима грађења и параметрима за поједине врсте објеката и комплекса у Јужној радној зони Крњешеваца.

Врста земљишта: Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја.

Индекс заузетости парцеле: Индекс заузетости максимално до 65% (за постојеће комплексе) што износи 19.133м².

(индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима);

Индекс изграђености: 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 8.831м²).

Намена објекта: На постојећем производно-складишном комплексу „ENERGO – PET“ планирана је доградња складишног објекта и отворене надстрешнице у функцији производње у постојећим објектима. Доградња се врши уз објекте означене у копији плана бројевима 6 и 18, спратности П+0, укупне корисне површине складишта и надстрешнице око 5.230м².

Планирана доградња обухвата:

1. Изградњу складишног објекта у коме ће се складиштити ПЕТ предформе које се производе у оквиру постојећег комплекса, корисне површине око 4.260м².

2. Изградњу отворене надстрешнице која је планирана да представља везу између постојећих објеката и планираног објекта, корисне површине око 970м².

3. Изградњу подземног резервоара за хидрантску воду капацитета 160м³ са шахтом у коме је предвиђено пумпно постројење, површина темеља за нов резервоар је око 160м².

4. Изградњу нове двосмерне интерне саобраћајнице и једносмерне противпожарне саобраћајнице која представља доградњу уз постојеће саобраћајне површине у површини око 475м², изградњу тротоара и пешачких стаза је у површини око 265м² и изградњу 44 паркинг места за путничка возила.

5. Изградњу све неопходне интерне инфраструктуре неопходне за функционисање планиране доградње.

Категорија и класа објекта:

Затворена складишта: 125222 Б - 100,0%.

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Дограђени објекат.

Спратност објекта: Производни објекти – П+0; Управна зграда - П+2 (макс. 18м)

Планирана спратност доградње је П+0.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена узетост парцеле је 19.133м².

Заузетост парцеле под постојећим објектима је 9.961м².

Заузетост парцеле под планираним објектима је око 5.330м².

Укупна заузетост парцеле је око 15.290м².

Укупна заузетост парцеле под саобраћајним и пешачким површинама је око 5.560м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле није дефинисана.

Изграђеност под постојећим објектима је око 10.200м².

Изграђеност под планираним објектима је око 5.330м².

Укупна изграђеност под постојећим и планираним објектима је око 15.530м².

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 доградње је око 5.230м².

Карактер објекта: Стални.

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

Максимална висина кровног венца: Максимално 18 метара.

Светла висина просторија: Пословни простор мин. 2,80м.

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

Максималне димензије прозорских отвора према ближој суседној парцели износе 1,20м x 0,60м.

Осветљење и вентилација: Све просторије у објектима 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 501-242/2020-III-01 од 25.08.2020.год. потписано 25.08.2020.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: На основу Услови у погледу мера заштите од пожара од МУП РС Сектор за ванредне ситуације Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици Одсек за превентивну заштиту 09.29 број 217-12040/20 од 28.08.2020.год., утврђено је да нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара, али је потребно да се пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу доставе на сагласност пројекти за извођење објекта чији је саставни део и главни пројекат заштите од пожара.

Нивелација и регулација: Објекат 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. Потребно је да заузимају 30% укупне површине парцеле.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Предметна парцела има излаз на улицу Прву индустријску (кат. парц. бр. 1888/1 к.о. Крњешевци) са које се остварује преко постојећег прилаза приступ до објекта. Са бочне стране комплекс изграђена је улица Друга индустријска (урбанистички параметри дозвољавају да се и према овој улици може у случају потребе отвори улаз-излаз). За потребе доградње на парцели су пројектована 44 паркинг места, предвиђена уз новопланирану интерну саобраћајницу.

Одводњавање фекалних вода: За новопројектовани објекат није планирано повезивање на фекалну канализацију јер није предвиђена ни изградња просторија којима би ове инсталације биле потребне.

Одводњавање површинских: Атмосферске воде са крова објекта одвести путем олучних вертикала у зелене површине поред објекта.

Одвођење запрљане атмосферске воде са манипулативне саобраћајне површине је предвиђено преко путног канала са челичном решетком у сепаратор масти и уља, а затим у постојећи зацељени канал за атмосферску воду у оквиру комплекса.

Врста и висина оградe: Око парцеле 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. Минимална висина оградe 2,20м.

Загревање објекта: Загревање новопланираног простора није предвиђено.

Подземне инсталације: Приликом предметне доградње 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 за кат. парц. бр. 1873/2 к.о. Крњешевци, картиране су инсталације гаса, телефона и струје у РГЗ Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад.

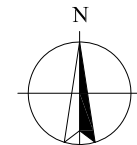
Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови: Према Условима од „Чистоћа“ а.д. Стара Пазова, број: 50/87 од 01.09.2020.год. потписаним 02.09.2020.год.,
 - Електро услови: Према Условима од „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-D-07.17.-241265-20 од 07.09.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 08.09.2020.год.,
 - Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 6942 од 25.08.2020.год.,
 - Према Водним условима ЈВП „Воде Војводине“ из Новог Сада бр. II-966/5-20 од 04. 09. 2020.год. инвеститор је у обавези да по изградњи објекта исходује водну дозволу.
 - ТТ услови: Према Техничким условима од Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд Дирекција за технику Регија Нови Сад, Извршна јединица Сремска Митровица, број: А335-257604/1-2020 од 26.08.2020. год. потписано 27.08.2020. год.
 - Гасни услови: Према Условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 2613-2/20 од 28.08.2020. год. потписаним 28.08.2020. год.
- Према Техничким условима-извештај о могућности прикључења објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 2613-3/20 од 28.08.2020. год. потписаним 28.08.2020. год.

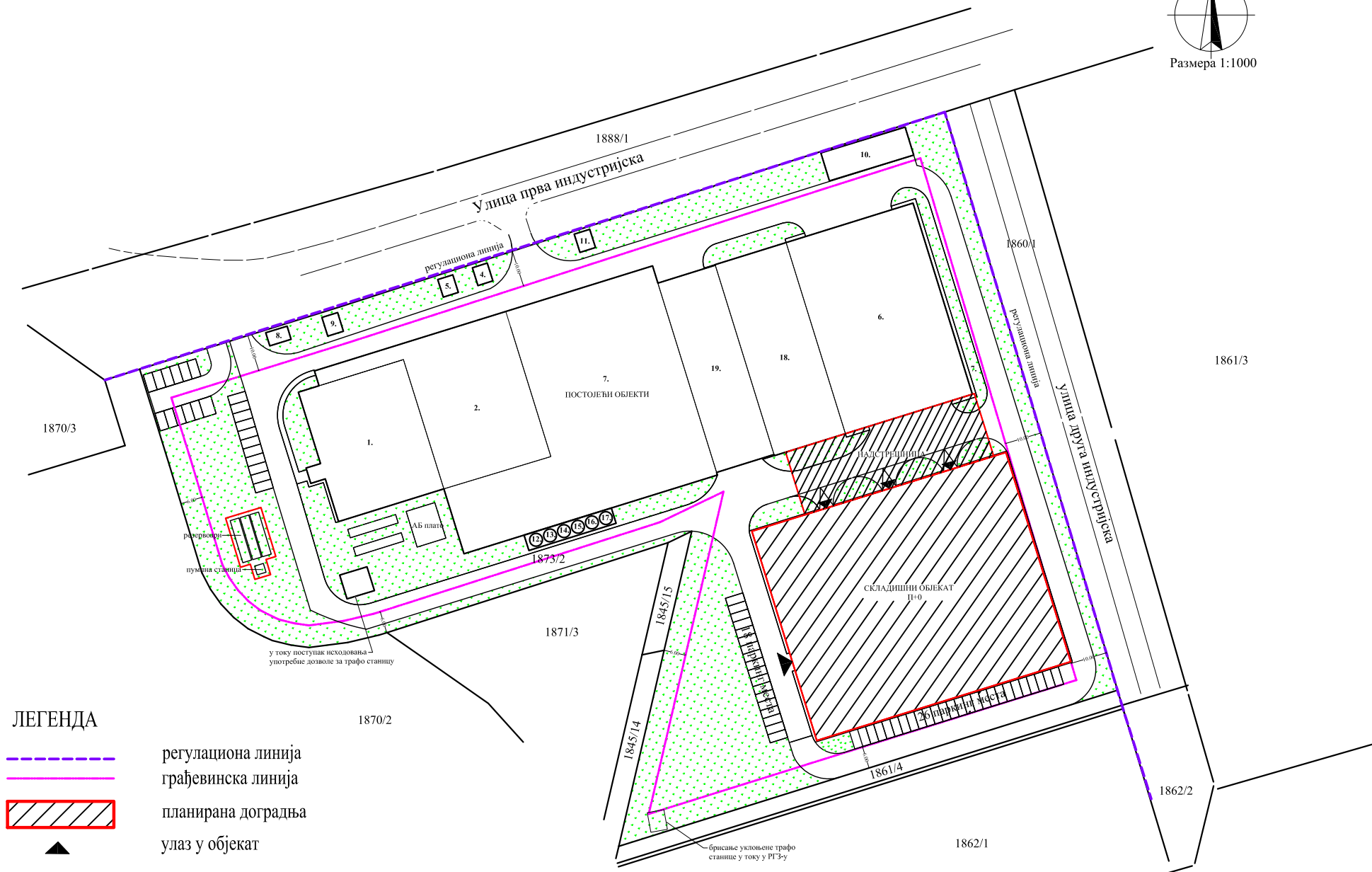
Напомена:

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



ЛЕГЕНДА

- регулациона линија
- грађевинска линија
- ▨ планирана доградња
- ▲ улаз у објекат

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 1873/2 к.о. Крњешевци издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова број 956-01-098-12767/2020 од 14.08.2020. год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 1873/2 к.о. Крњешевци издата од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад. број 956-01-302-11092/2020 од 10.08.2020. год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издато од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за инспекцијске послове и комуналне делатности број 501-242/2020-III-01 од 25.08.2020. год.
4. Услови у погледу мера заштите од пожара РС, МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 број 217-12040/20 од 28.08.2020. год.
5. Услови ЈП „Чистоћа“ а.д. Стара Пазова, број: 50/87 од 01.09.2020.год. потписаним 02.09.2020. год.
6. Услови за пројектовање и прикључење од „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-D-07.17.-241265-20 од 07.09.2020. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 08.09.2020. год.
7. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 6942 од 25.08.2020. год.
8. Водни услови ЈВП „Воде Војводине“ из Новог Сада бр. II-966/5-20 од 04.09.2020. год.
9. Технички услови од Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд Дирекција за технику Регија Нови Сад, Извршна јединица Сремска Митровица, број: А335-257604/1-2020 од 26.08.2020. год.
10. Услови од „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 2613-2/20 од 28.08.2020. год. потписаним 28.08.2020. год.
11. Технички услови - извештај о могућности прикључења објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 2613-3/20 од 28.08.2020. год. потписаним 28.08.2020. год.
12. Катастарско топографски план израђен од Биро за извођење геодетских радова „TERRA nova“ из Старе Пазове дана 10.07.2020. год.
13. Идејно решење израђено од стране „CONFORM“ д.о.о. из Новог Сада бр. тех. документације П-16 израђено у Новом Саду августа 2020. год.
14. Пуномоћје за заступање од стране „ENERGO - PET“ д.о.о. из Београда дато „CONFORM“ д.о.о. из Новог Сада, дана 30.06.2020. год.
15. Овлашћење од стране „CONFORM“ д.о.о. из Новог Сада дато Рајку Адамовићу, електронски потписано дана 30.06.2020. год.
16. Такса за захтев у износу од 320,00 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 СЕОР у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 40-52809600, прималац Агенција за привредне регистре.
19. Такса за локацијске услове у износу од 222.260,00 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,
струк.инж.грађ. Биљана Симеуновић
дипл. правник Радомир Невајда

Н а ч е л н и ц а

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. „ENERGO- PET“ д.о.о. Београд, путем пуномоћника,
2. ОУ Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици.
4. ЈП „Чистоћа“ а.д. Стара Пазова
5. ЕПС Дистрибуција 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., Одељење Сремска Митровица,
9. „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова.