

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-4827-LOC-1/2020
Дана: 08.06.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ДОГРАДЊУ И АДАПТАЦИЈУ
ПОСТОЈЕЋЕГ ДИСТРИБУТИВНОГ СКЛАДИШТА
III фаза
на кат. парц. бр. 5643/4 к.о. Нова Пазова
ул. Прва централна радна бр. 2
у централној радној зони општине Стара Пазова
Блок 3

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 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 централне радне зоне општине Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“ бр. 9/19 и 29/19).

Подносилац захтева: „DELHAIZE SERBIA“ д.о.о. (ПИБ 103482850)

из Београда - Нови Београд, Ул. Јурија Гагарина бр. 14.

Пуномоћник: „NORTH ENGINEERING“ д.о.о. (ПИБ 100840400)

из Суботице, Парк Рајхл Ференца бр. 7,

тј. овлашћено лице Игор Ковачић

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-4827-LOC-1/2020 од 25.02.2020.године.

Подаци о локацији: Централна радна зона – блок 3.

Катастарска парцела: Кат. парц. бр. 5643/4 к.о. Нова Пазова, која је уписана у Извод из листа непокретности број: 5167 Нова Пазова, у површини 25ха 08а 75м².

Намена парцеле: Блок 3 је намењен изградњи индустријских и производних објеката који немају негативних утицаја на животну средину (забрањена је производња хемикалија, прерада нафте и деривата са високим степеном загађења животне средине, односно у неконмитролисаним условима, логистички и дистрибутивни центри, комерцијалних објеката.

Врста земљишта: Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја.

Индекс заузетости парцеле: Индекс заузетости до 60% (максимално 150525м²).

Индекс 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 предвиђен у планском документу.

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

Минимална површина под зеленилом: 20 % (минимално 50175м²).

Намена објекта: На постојећем комплексу планира се:

1. Доградња дистрибутивног складишног објекта означеног у копији плана бројем 1, повећава се постојеће складиште за бруто површину од око 4660м², спратности П+0, корисне површине око 4.615м². Доградња је планирана у виду анекса са југозападне стране објекта и са постојећим складишним простором чиниће функционалну целину а намењена је за проширење постојећег магацинског простора. За потребе доградње постојећи плато и рампа за виљушкаре на том делу комплекса ће се рушити, а постојећи докови за камионски саобраћај се демонтирају и додаје се 7

(седам) нових докова за камионе с тим што се камионски прилаз продужава до постојеће саобраћајнице.

Након доградње дистрибутивни складишни објекат имаће укупну бруто површину око 74430м².

2. Адаптација дела магацинског простора која ће се радити унутар постојећег објекта у бруто површини од око 790м², а којом се не мења габарит као ни постојеће површине, већ се постојећа комора за воће и поврће проширује на уштрб простора амбијенталног складишта.

3. Рушење постојећих саобраћајница површине око 2.555м² и изградња платоа и саобраћајнице површине 1.510м².

4. Доградња све неопходне инфраструктуре којом ће бити опремљени дограђени и адаптирани простори.

Класификација и категорија објекта: доминантна категорија В.

Доградња: 125222 100% В

Адаптација: 125222 100% В

Фазност изградње: III фаза изградње.

Тип објекта: Дограђени објекат.

Спратност објекта: Максимално дозвољена висина венца 18м.

Планираном доградњом предвиђено је да се задржи постојећа висина објекта која је у складу са задатом висином венца.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена зузетост парцеле је 150525м².

Заузетост парцеле под изграђеним објектима 11 (једанаест) објеката износи 72260м².

Заузетост парцеле под планираном доградњом износи око 4.660м².

Укупна заузетост парцеле свих објеката након доградње износиће око 76920м².

Бруто развијена површина свих етажа: Индекс изграђености није предвиђен у планском документу.

Изграђеност парцеле под планираном доградњом главног магацинског објекта је око 4.660м².

Укупна изграђеност парцеле свих објеката након доградње износиће око 87.250м².

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: Укупна корисна површина планиране доградње је око 4.614м².

Корисна површина адаптираног дела око 750м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: минимално +0.10м.

Светла висина просторија: минимално 2.80м.

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 Обавештења о нивоу потребне документације из области заштите животне средине, издатог од Општинске управе Стара Пазова, Одељења за привреду Општинске управе Стара Пазова број: 501-108/2020-III-01 од 31.03.2020.год. није неопходно подношење захтева за покретање поступка процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: На основу услова у погледу мера заштите од пожара од Одсека за превентивну заштиту, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Сектора за ванредне ситуације, Министарства унутрашњих послова, Републике Србије 09.29 Број 217-5048/20 од 31.03.2020.год. нема посебних улова у погледу мера заштите од пожара али је у конкретном случају прописана обавеза прибављања сагласности на пројекте за извођење објекта чији је саставни део и пројекат заштите од пожара.
- Санитарна заштита: На основу санитарних услова бр. 138-53-00236-2/2020-14 од 15.05.2020 издатих од Покрајинског секретаријата за здравство Сектора за санитарни надзор и јавно здравље одљењ у сремској Митровици, произилази да, пре почетка обављања делатности, морају бити обезбеђени прописани општи и посебни санитарни услови

Нивелација и регулација: Објекат прилагодити ситуацији на терену и регулисати га 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 обрађених у урбанистичком пројекту за наменску изградњу комплекса.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Предметна парцела има директан улаз – излаз на улицу Прва централна радна. Од улаза се приступа директно до објекта који је предмет доградње преко постојећих интерних саобраћајница на комплексу.

Одводњавање површинских вода: Атмосферска вода са крова и саобраћајних површина предвиђено је да се прикупља и одводи у оквиру зелених површина на парцели, а према условима надлежних предузећа из ове области.

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. Максимална висина оградe 2,20 м.

Загревање објекта: Предвиђено је загревање просторија за воће и поврће и то уградњом нових калорифера који се прикључују на постојећу грејну инсталацију.

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 за кат.парц.бр. 5643/4 к.о. Нова Пазова, од 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: 50/27 од 10.04.2020. године, објављено 15.04.2020.год.
- Електро услови: Према Условима за пројектовање и прикључење од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-100940-20 од 02.04.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 02.04.2020. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 2882 од 30.03.2020. год.
Према Водним условима од ЈВП „Воде Војводине“ бр. П-490/7-20 од 20.05.2020. год. Инвеститор је у обавези да након изградње планираног објекта прибави водну дозволу.
- Према Водним условима ЈВП Воде Војводине Нови Сад бр.П-490/7-20 од 20.05.2020. године.
- ТТ услови: Према Техничким условима за пројектовање и прикључење од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу Сремска Митровица, број: А335-113805/1-2020 од 31.03.2020.год. потписано 31.03.2020.год.

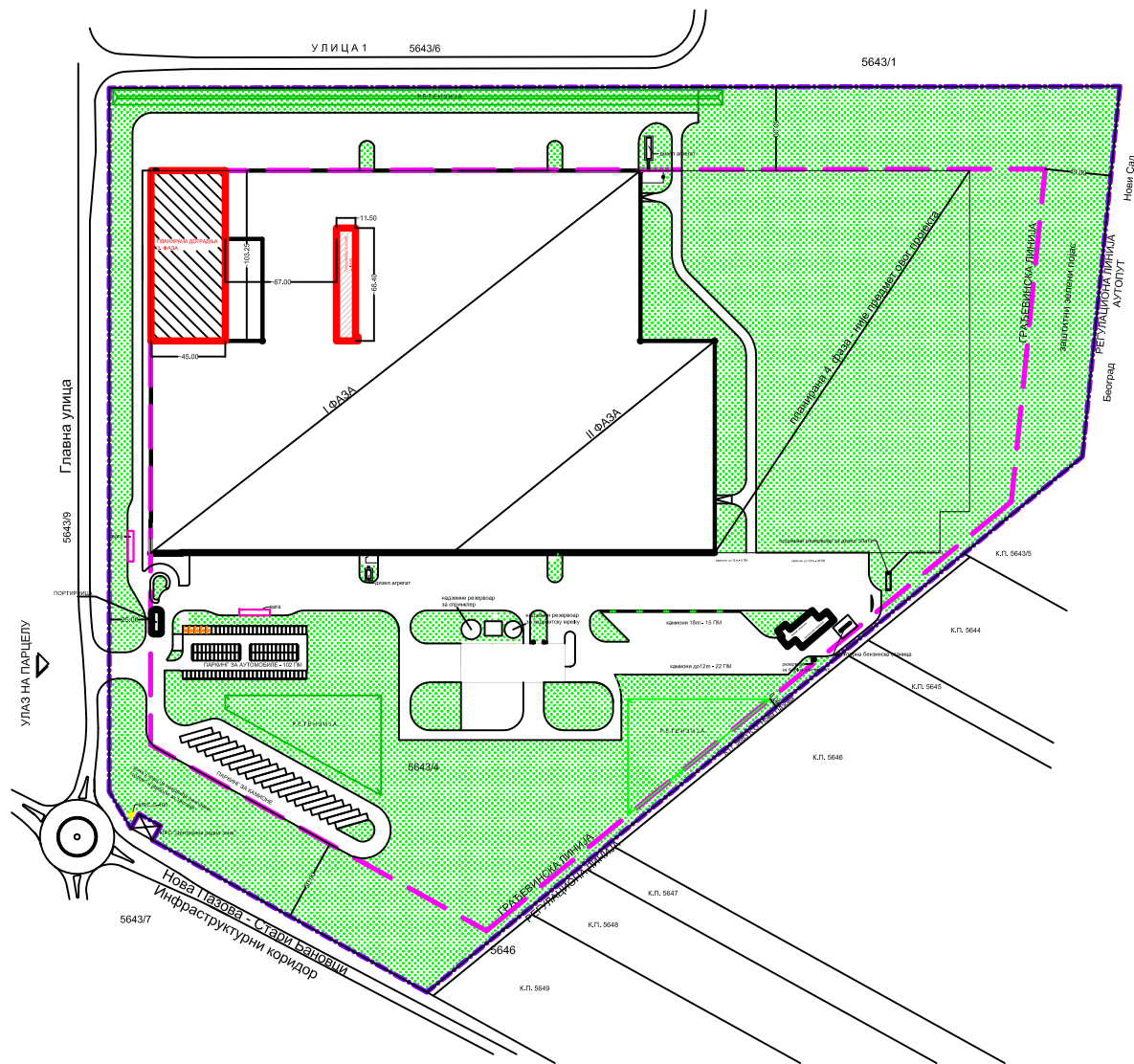
Напомена:

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 грађевинских и регулационих линија



размера 1:2000



ЛЕГЕНДА:

-  ДОГРАДЊА СКЛАДИШТА
-  ПРОШИРЕЊЕ КОМЕРЕ У СКОПУ ОБЈЕКТА
-  РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
-  ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија плана за кат.парц.бр. 5643/4 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, СКН Стара Пазова електронски потписано од стране службеног лица Марије Лакатош дана 06.03.2020.год.
2. Уверење за кат.парц.бр. 5643/4 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-01-302-2892/2020 од 03.03.2020.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области заштите животне средине, од Општинске управе Стара Пазова, Одељења за привреду број: 501-108/2020-III-01 од 31.03.2020.год.
4. Услови од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-5048/20 од 31.03.2020.год.
5. Санитарни услови бр. 138-53-00236-2/2020-14 од 15.05.2020 издати од РС АП Војводина, Покрајински секретаријат за здравство Сектор за санитарни надзор и јавно здравље Одељење у Сремској Митровици.
6. Технички услови од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 50/27 од 10.04.2020. године, објављено 15.04.2020. год.
7. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-100940-20 од 02.04.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 02.04.2020. год.
8. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, 2882 од 30.03.2020. год.
9. Водни услови од ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад бр.П-490/7-20 од 20.05.2020. год.
10. Технички услови од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу Сремска Митровица, број: А335-113805/1-2020 од 31.03.2020.год.
11. Идејно решење израђено од стране стране „NORTH ENGINEERING“ д.о.о. из Суботице, бр. пројекта ЕН 1653 из фебруара 2020. године.
12. Изјава о броју запослених лица на комплексу на кат. парц.бр. 5643/4 к.о. Нова Пазова дата од „DELHAIZE SERBIA“ д.о.о. из Београда дана 07.04.2020.год.
13. Катастарско топографски снимак израђен од „ABSOLUT DOCUMENTS VS“ д.о.о. Стара Пазова од 03-05.04.2019.год.
14. Пуномоћје за заступање од стране „DELHAIZE SERBIA“ д.о.о. из Београда дато „NORTH Engineering“ д.о.о. из Суботице, бр. 2924 од дана 24.02.2020.год.
15. Такса за решење у износу од 320,00 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 ЦЕОП у износу од 2000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 63-55081300, прималац Агенција за привредне регистре.
18. Такса за локацијске услове у износу од 153.072,00 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,
дипл.правник Радомир Невајда,
струк.инж.грађ. Биљана Симеуновић

Начелница,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. „DELHAIZE SERBIA“ д.о.о. из Београда, путем пуномоћника,
2. Одељење за привреду, ОУ општине Стара Пазова,
3. МУП, Одељење Сремска Митровица,
4. Санитарној инспекцији Сремска Митровица,
5. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова,
6. ЕПС Дистрибуција, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
7. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
8. ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад,
9. „Телеком Србија“ Београд, Одељење за планирање и изградњу Сремска Митровица.