

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-11121-LOC-1/2020
Дана: 23.06.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ДОГРАДЊУ ХАЛЕ ЗА ДИСТРИБУЦИЈУ РОБЕ
И ДВЕ НАДСТРЕШНИЦЕ
на кат. парц. бр. 9553 к.о. Стара Пазова
I и II фаза
ул. Бановачка бр. 42 у Старој Пазови

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, 83/18 (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), чл. 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 Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17).

Подносилац захтева: „DELMAX“ д.о.о. (ПИБ 100637909)
из Старе Пазове, ул. Бановачка бр. 42.

Пуномоћник: „STRUCTURA CONCEPT“ д.о.о. (ПИБ 109937814)
из Београда, Јужни Булевар бр.84,
тј. овлашћено лице Драган Штетин.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-11121-LOC-1/2020 од 18.05.2020.године.

Подаци о локацији: Источна радна зона – производно пословна зона- блок Р - 1.10.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 9553 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број: 7073 Стара Пазова, у површини 03ха 02а 92м².

Намена парцеле: Производно-пословна зона (блокови Р-1.4, Р-1.5, Р-1.6, Р-1.7, Р-1.10 и Р-1.11) Наведени блокови су предвиђени за пословно производне садржаје и подразумевају могућност изградње: Производних садржаја, пре свега лаке или прерађивачке индустрије, под условом да имају све потребне савремене уређаје за пречишћавање како отпадних материјала, тако и ваздуха, односно да испоштују законску регулативу везану за заштиту животне средине; Трговинских комплекса, изложбено продајних простора; Занатских комплекса; Сервиса; Услужних комплекса и садржаја везаних за транспорт, шпедицију и сл.

Врста земљишта: Грађевинско земљиште ван границе градског грађевинског подручја.

Индекс заузетости парцеле: Индекс заузетости до 65% (максимално 19690м²).

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

Индекс изграђености парцеле: Није предвиђен планским документом. Индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.

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

Минимална површина под зеленилом: 15 % (минимално 4544м²).

Намена објекта: На комплексу предузећа „DELMAX“ задржава се 6 (шест) постојећих пословних објеката. Планирана доградња уз и између постојећих објеката предвиђена је за проширење постојећих капацитета предузећа и изводиће се у две фазе доградње. Овом доградњом повезују се

постојећи објекти изградњом надстрешница за пријем и разврставање робе и надстрешнице за смештај гума у I фази а у II фази се дограђује и нова хала за дистрибуцију робе. Максимална спратност планираних објеката износиће П+галерија.

I фаза обухвата:

1. Доградњу - изградњу надстрешнице за пријем и разврставање робе, планирану између постојећих објеката означених у копији плана бројкама 3 и 5, спратности П+0, корисне површине око 585м², под којом се налази постојећа рампа којом се приступа постојећој хали објекат означен бројем 3 и за коју је планирано проширење како би се омогућило двосмерно кретање виљушкара
2. Доградњу - изградњу надстрешнице за смештај гума, планирану у продужетку надстрешнице за пријем и разврставање робе као и уз источну фасаду постојећих објеката означених у копији плана бројкама 5 и 4, спратности П+0, корисне површине 1495м²,
3. Изградњу интерне саобраћајнице ширине 3.5м. Саобраћајница се планира дуж источне стране парцеле на око 2м од суседне парцеле (кат. парц. бр. 4884/2 и 4884/3 к.о. Стара Пазова) и пружа се од улице Бановачке до платоа за манипулацију, површине око 700м².
4. Изградњу платоа за манипулацију између две надстрешнице, корисне површине 1300м².

Укупна корисна површина објеката I фазе је око 2080м².

Укупна површина интерних саобраћајница и манипулативног платоа I фазе је око 2000м².

II фаза обухвата:

1. Доградњу - изградњу нове хале намењену за дистрибуцију робе - резервних делова и остале робе намењене одржавању путничких и комерцијалних возила, као и алате, опрему и неопходне софтверске пакете за рад у сервисима моторних возила, планирану уз постојеће објекте означене у копији плана бројевима 3 и 5, спратности П+галерија, корисне површине око 3145м².
2. Уз интерну саобраћајницу планирана је изградња три паркинг места за посетиоце у непосредној близини хале предвиђене у II фази, корисне површине 38м². Димензије паркинг места су 2.5м x 5.0м.
3. Проширење приступне интерне саобраћајнице са источне стране планиране хале у површини око 664м² намењену за 14 (четрнаест) утоварних докова са сегментним вратима и претоварним мостовима.
4. Изградњу платоа коме се приступа из хале кроз сегментна и пешачка врата која су уједно и евакуациона и одатле се врши утовар робе у камионе кроз капију на јужној страни платоа, корисне површине око 85м².
4. Изградњу спољног евакуационог степеништа на јужној страни хали, корисне површине око 20м².
5. Изградњу подстанице и хоризонталних пластичних резервоара укупне запремине 120м³ (два резервоара запремине 70м³ и 50м³).

Укупна корисна површина II фазе изградње је око 3165м².

Укупна површина интерних саобраћајница, манипулативног платоа и паркинга II фазе је око 787м².

Укупна корисна површина прве и друге фазе је око 5245м²

Укупна бруто површина прве и друге фазе је око 5261м².

Укупна површина интерних саобраћајница (улице, тротоари, платои) прве и друге фазе је око 2787м²

Након доградње постојећи комплекс имаће укупну бруто површину око 10920м².

Класификација и категорија објекта:

I ФАЗА доминантна категорија А

Надстрешница за пријем робе:

Наткривена складишта 125231 100% А

Надстрешница за гуме:

Наткривена складишта 125231 100% А

II ФАЗА доминантна категорија В.

Хала за дистрибуцију:

-Затворена складишта: 125222 95,5% В

-Администрација: 122011 4,5% Б

Резервоари: 222220 100% Г

Фазност изградње: Предвиђена је доградња у две фазе. .

Тип објекта: Дограђени објекти.

Спратност објекта: Планираном доградњом предвиђено је да се задржи постојећа висина објекта која је у складу са задатом висином. Максимална спратност предвиђена је да буде П+галерија.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена узетост парцеле је 19690м².

Заузетост парцеле под изграђеним објектима износи 5184м².

Заузетост парцеле под планираном доградњом износи око 4548м².

Укупна заузетост парцеле свих објеката након доградње износиће око 9732м².

Бруто развијена површина свих етажа: Индекс изграђености је 45438м².

Изграђеност парцеле под изграђеним објектима износи 5659м².

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 5261м².

Укупна изграђеност парцеле свих објеката након доградње износиће око 10920м².

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 5245м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: минимално +0.10м.

Светла висина просторија: минимално 2.80м.

Максимална висина крова: Максимална висина објекта је 15 метара али се може прихватити и већа висина ако је условљена технолошким процесом.

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: 501-153/2020-III-01 од 29.05.2020.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 217-7552/20 од 29.05.2020.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.

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.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Предметна парцела има постојећи директан излаз на јавну саобраћајницу улицу Бановачку. Плански акт предвидео је да јужни део парцеле има излаз на површину јавне намене - „обилазница 2“. Након формирања површине јавне намене биће могуће директно повезивање на планирану обилазницу.

Колски и пешачки прилаз комплексу за сада се остварују из улице Бановачке. Од улаза се приступа директно до објекта који су 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 ограде: Око парцеле потребно је изградити ограду. 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. Максимална висина ограде 2,20 м.

Загревање објекта: Предвиђено је загревање новоизграђене складишне хале инсталацијом индустријског подног грејања јер је планирано да се као основни извор топлоте за грејање током већег дела зиме користи нова топлотна пумпа ваздух/вода топлотног капацитета 70kW, а да се као

секундарни извор топлоте при спољашним температурама испод -5Ц користи нови гасни кондензациони котлоу капацитета 100kW.

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. 9553 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад нема уписаних водова.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

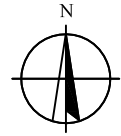
- Саобраћајни услови: Према техничким условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 50/47-1 од 03.06.2020. године,
- Електро услови: Према Условима за пројектовање и прикључење од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-143267-20 од 10.06.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 11.06.2020. год.
- Водни и канализациони услови:
Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 4404 од 03.06.2020. год.
Према Водним условима од ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад бр. П-672/5-20 од 10.06.2020. год. Инвеститор је у обавези да након изградње планираног објекта прибави водну дозволу.
- 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: А335-157160/1-2020 од 29.05.2020.год. потписано 02.06.2020.год.
- Гасни услови: Према Условима од „Гас – феромонт“ а.д. Стара Пазова број 1630-2/20 од 04.06.2020.год.

Напомена:

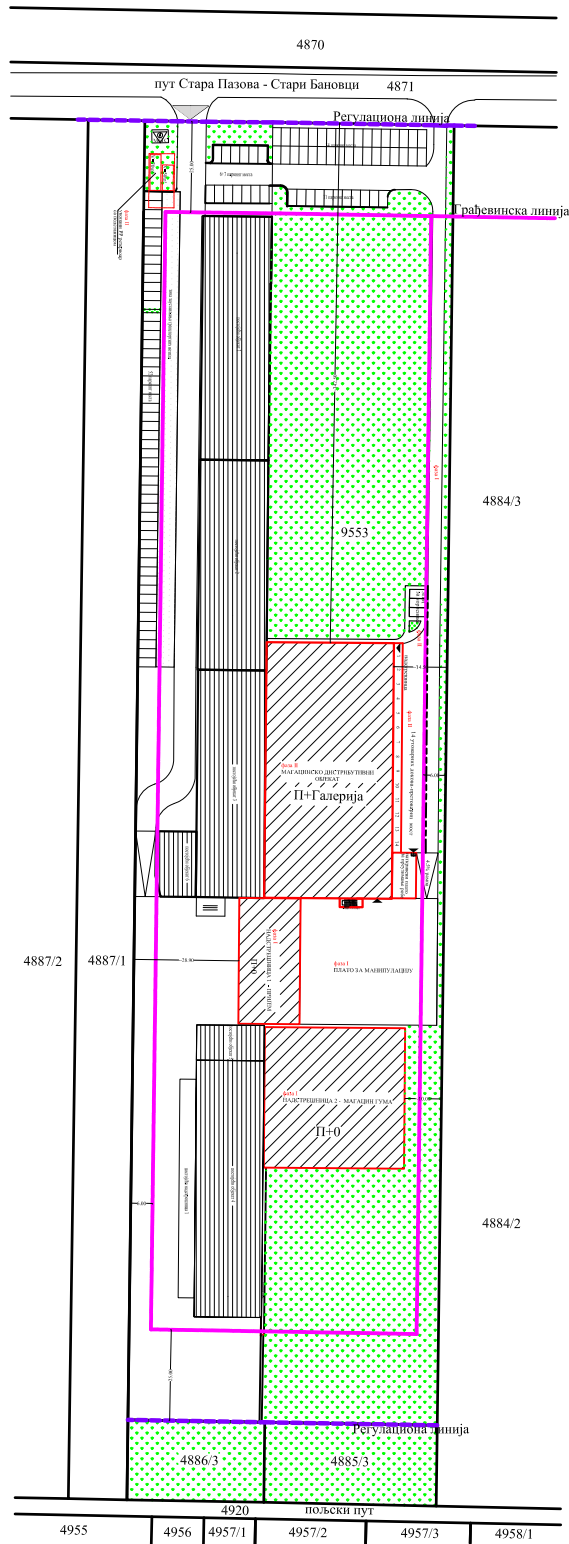
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Пре подношења захтева за грађевинску дозволу неопходно је да кат. парц. бр.4886/3 и 4885/3 к.о. Стара Пазова буду уписане у РГЗ СКН Стара Пазова на име Општине Стара Пазова из разлога што исте представљају површину јавне намене - „обилазница 2“.





Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

-  Регулациона линија
-  Грађевинска линија
-  Планирана изградња
-  Улаз

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија плана за кат.парц.бр. 9553 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, СКН Стара Пазова бр. 952-01-098-7241/2020 од 22.05.2020.год.
2. Уверење за кат.парц.бр. 9553 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-01-302-6249/2020 од 22.05.2020.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области заштите животне средине, од Општинске управе Стара Пазова, Одељења за привреду број: 501-153/2020-III-01 од 29.05.2020.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 217-7552/20 од 29.05.2020.год.
5. Технички услови од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 50/47-1 од 03.06.2020. год.
6. Услови од ЕПС Дистрибуција д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.- 88.1.1.0.-Д-07.17.-143267-20 од 10.06.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 11.06.2020. год.
7. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, 4404 од 03.06.2020. год.
8. Водни услови од ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад бр. П-672/5-20 од 10.06.2020. год.
9. 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: А335-157160/1-2020 од 29.05.2020.год. потписано 02.06.2020.год.
10. Услови од „Гас – феромонт“ а.д. Стара Пазова број 1630-2/20 од 04.06.2020.год.
11. Идејно решење израђено од стране стране „STRUCTURA CONCEPT“ д.о.о. из Београда, бр. тех. документације 03С_19 израђено у Београду, маја 2020. год.
12. Катастарско топографски план израђен од „TERRA nova“ Стара Пазова марта 2020.год.
13. Пуномоћје за заступање од стране Душка Милошевића одговорног лица у „DELMAX“ д.о.о. из Старе Пазова дато „STRUCTURA CONCEPT“ д.о.о. Београд, електронски потписано 14.05.2020.год.
14. 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.
15. 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.
16. Накнада за ЦЕОП у износу од 2000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 12-52805600, прималац Агенција за привредне регистре.
17. Такса за локацијске услове у износу од 213.056,00 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. „DELMAX“ д.о.о. из Старе Пазова, путем пуномоћника,
2. Одељење за привреду, ОУ општине Стара Пазова,
3. МУП, Одељење Сремска Митровица,
4. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова,
5. ЕПС Дистрибуција, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
6. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
7. ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад,
8. „Телеком Србија“ Београд, Одељење за планирање и изградњу Сремска Митровица.
9. „Гас Феромонт“ а.д. Стара Пазова.