

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОП-СПЗ-12995-ЛОС-1/2020
Дана: 03.09.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА
на кат. парц. бр. 727/32 к.о. Нова Пазова
у ул. Четврта индустријска бр. 17 у Новој Пазови
блок 25

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 документ: План генералне регулације Нове Пазове („Сл. лист општина Срема“ број 32/18 и 37/18).

Подносилац захтева: „DRINA PLASTIKA-86“ д.о.о. (ПИБ 105015902)
из Нове Пазове, ул. Четврта индустријска бр. 7

Пуномоћник: с.р. „TENNO ПРОЈЕКТ“ (ПИБ 102695520)
из Старе Пазове, ул. Тирила и Методија бр. 15/13
тј. овлашћено лице Марина Маринко Новак из Старе Пазове

Број и дан подношења захтева: РОП-СПЗ-12995-ЛОС-1/2020 од 04.06.2020. године.

Подаци о локацији: Радна зона „Север“ - блок 25 намењен је за индустријске и занатске објекте и комплексе, привредне погоне, складишта, сервисе, veleпродајне просторе, робно-транспортне центре и пословне објекте.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ републичког геодетског завода кат. парц. бр. 727/32 к.о. Нова Пазова, уписана у лист непокретности број 5175 к.о. Нова Пазова у површини од 03ха 17а 57м².

Намена парцеле: Р1 тип парцеле је намењен за изградњу индустријског, занатског и привредног погона, складишног објекта, објекта комерцијалне делатности и трговине.

Индекс заузетости парцеле: До 65% (максимално 20642м²).

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

Индекс изграђености парцеле: До 1,3 (максимално 41284м²).

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

Минимална површина под зеленилом: Минимално 15 % (4764м²).

Намена објекта: Планира се изградња пословног комплекса предузећа „DRINA PLASTIKA-86“ у виду проширења постојећих капацитета изградњом три нова објекта и то:

1. управне зграде, спратности П+2, корисне површине око 1170м² у којој је у приземљу планиран изложбени простор, простор за рад са купцима и санитарне просторије, на етажи првог спрата су предвиђене канцеларије запослених у администрацији и управи, а на етажи другог спрата су планиране додатне канцеларије, кафе-кухиња за запослене, неформални простор за одмор, дружење и рекреативне активности, као и санитарне просторије,
2. централног магацина, спратности од П+0, корисне површине око 6175м², намењеног за складиштење робе од пластичних маса: производа за кухињу, купатило, чишћење, одлагање, башту као и неко програм посуђа за храну,
3. портирнице, спратности од П+0, корисне површине око 15м² у којој је планиран радни простор, простор за одмор и тоалет.

Укупна корисна површина новопланираних објекта је око 7360м².

4. интерне саобраћајнице са манипулативним површинама, паркинзима за путничка возила, паркинг простором за бицикле и пешачким приступним стазама укупне површине око 15850м².
5. интерне инфраструктуре (струја, вода, канаизација и др) неопходне за функционисање свих постојећих и планираних објеката на комплексу.

Класификација и категорија објекта: Доминантна категорија објекта В

Управна зграда - В 122012 – 13.58%

Централни магацин - В 125222 -56.04%

Портирница - Б 127420 -0.15%

Фазност изградње: Није планирана фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност и висина објекта: Максимална дозвољена висина и спратност за производне зграде износи 15м и 18м за производно-пословне зграде.

Спратност управне зграде је П+2;

Спратност централног магацина је П;

Спратност портирнице је П.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је 20642м².

Заузетост парцеле под постојећим објектима износи око 3380м².

Заузетост парцеле под планираним објектима износи око 6950м².

Укупна заузетост под објектима је око 10321м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 41284м².

Изграђеност парцеле под постојећим објектима је око 3380м².

Изграђеност парцеле након изградње планираних објекта износиће око 7800м².

Укупна изграђеност парцеле износи око 11180м².

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 планиране изградње износиће укупно око 7354м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Кота приземља +0,15м у односу на тротоар у улици.

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

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 501-198/2020-III-01 од 29.06.2020.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: На основу Услови од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-9331/20 од 29.06.2020.год. нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара, али је потребно применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара. Такође, потребно је пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објеката за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објеката, чији је саставни део Главни 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 травнатих површина. Све слободне површине парковски уредити са засадом високог и ниског растиња. Обавезно је да 15 % површине парцеле буде под зеленим површинама.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Парцела има директан улаз-излаз на улицу Четврта индустријска. Предвиђено је укупно 65 (шездесетпет) паркинг места на сопственој парцели, од чега су четири места за возила особа са инвалидитетом.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде одвести на зелене површине на парцели. Зауљене воде са паркинга, саобраћајница и манипулативних површина спровести кроз сепаратор и таложник уља и масти у атмосферски канал или зелене површине на парцели.

Одвођење фекалних вода: Канализацију употребљених вода решити прикључењем на уличну канализациону мрежу отпадних вода у коју се технолошке отпадне воде без претходног пречишћавања не смеју испуштати.

Врста и висина ограде: Око парцеле потребно је изградити ограду. Елементи ограде (темељи, стубовни 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 је 1,40м, а максимална висина ограде је 2,20м.

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 РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-01-302-7273/2020 од 10.06.2020. год. Уписани су надземни и подземни водови струје, воде, канализације, телефона и гаса.

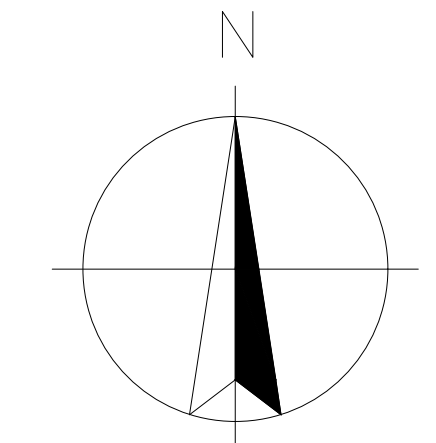
Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови: Према условима од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број: 50/73-2 од 09.07.2020.год.
- Електро услови: Према Условима од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-177874-20 од 29.06.2020. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 25.05.2020. год.
- Водни и канализациони услови:
Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 5380 од 30.06.2020. год.
Према Водним условима ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад бр. II-895/5-20 од 12.08.2020. год. Инвеститор је у обавези да исходује водну дозволу од овог органа.
- 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: А335-191189/1-20 од 29.06.2020.год.
- Гасни услови:
Услови од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 1920-2/20 од 13.07.2020. год.
Технички услови – извештај о могућности прикључења објекта 1920-3/20 од 13.07.2020. 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.



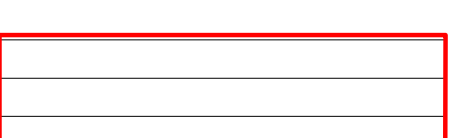
Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



ЛЕГЕНДА

-  регулациона линија
-  грађевинска линија
-  планирана изградња

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат. парц. бр. 727/32 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-8568/2020 од 10.06.2020.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат. парц. бр. 727/32 к.о. Нова Пазова од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-01-302-7273/2020 од 29.06.2020.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-198/2020-III-01 од 29.06.2020. год.
4. Услови од РС, МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-9331/20 од 29.06.2020. год.
5. Услови ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број: 50/73-2 од 09.07.2020.год.
6. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-177874-20 од 29.06.2020. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 25.05.2020. год.
7. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 5380 од 30.06.2020. год.
8. Водни услови ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад бр. II-895/5-20 од 12.08.2020. 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 мреже Сремска Митровица, број: А335-191189/1-20 од 29.06.2020.год.
10. Услови од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 1920-2/20 од 13.07.2020. год.
11. Технички услови – извештај о могућности прикључења објекта 1920-3/20 од 13.07.2020. год.
12. Катастарско топографски план израђен од „TERRA PLUS“ д.о.о. из Старе Пазове од дана 20.08.2018.год.
13. Идејно решење израђено од с.р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ из Старе Пазове, бр. пројекта ГП-008/2019, Стара Пазова, мај 2020. год.
14. Пуномоћ за заступање од стране „DRINA PLASTIKA-86“ д.о.о. из Нове Пазове, дато с.р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ из Старе Пазове, ул. Ћирила и Методија бр. 15/13 тј. овлашћеном лицу Марина Маринко Новак из Старе Пазове електронски потписана дана 06.04.2020. 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 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 67-54361300, прималац Агенција за привредне регистре.
18. Такса за локацијске услове у износу од 371.692,00 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

Начелница,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. „DRINA PLASTIKA-86“ д.о.о. из Нове Пазове, путем пуномоћника,
2. Одељење за привреду ОУ Стара Пазова,
3. МУП Одељење за ванредне ситуације Сремска Митровица,
4. ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова,
5. ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
6. „Водовод и канализација“ ЈП Стара Пазова,
7. ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад,
8. „Телеком Србија“ А.Д. Београд, Извршна јединица Сремска Митровица,
9. „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова.