

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-22530-LOC-1/2020
Дана: 08.10.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНО-СКЛАДИШНОГ КОМПЛЕКСА
на кат. парц. бр. 1685/1, 1688/1, 1689/1, 1690/1, 1691/1 и 1691/2 к.о. Крњешевци
у радној зони Крњешеваца

Законски основ за израду локацијских услова: Локацијски услови израђују се на основу члана 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 и 83/2018 (чл. 105-110 нису у пречишћеном тексту), 31/19 и 37/19 др. закон), 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.112-5-25/2019-III од 14.06.2019. год.

Плански основ за израду локацијских услова: План генералне регулације насеља Крњешевци („Сл. лист општина Срема“ број 44/10 и 26/2019) на основу кога су дефинисана општа правила грађења и правила уређења и грађења по просторним целинама и План детаљне регулације за ТС 110/20kV „Крњешевци“ и далековада 2x110kV број 104/4 Београд 5 – Стара Пазова увођење у ТС 110 kV „Крњешевци“ („Сл. лист општина Срема“, бр. 2/2010).

Урбанистички пројекат: Урбанистички пројекат за изградњу пословно-складишног комплекса на кат. парц. бр. 1685/1, 1688/1, 1689/1, 1690/1, 1691/1 и 1691/2 к.о. Крњешевци израђен од „Urban Project“ д.о.о. из Старе Пазове, на који је Комисија за планове општине Стара Пазова дала позитивно мишљење на 341. седници одржаној дана 13.07.2020.год. и који је потврђен од Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Стара Пазова дана 19.08.2020. године под бројем 350-107/2020-III-05.

Подносилац захтева: „EURO ROAD 111“ д.о.о. (ПИБ 108756152)

из Београда-Нови Београд, ул. Јулија Гагарина бр. 231 локал 328

Пуномоћник: „Urban Project“ д.о.о. (ПИБ 111553102)

из Старе Пазове ул. Бранка Радичевића бр. 12,

чији је законски заступник Дарко Исаиловић из Старе Пазове,

овлашћено лице Драгана Милојевић из Голубинаца.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-22530-LOC-1/2020 од 24.08.2020.године.

Подаци о локацији: Зона стечене обавезе према Плану детаљне регулације за трафостаницу ТС 110/20kV „Крњешевци“ и далековада 2 x 110 kV број 104/4 Београд 5 – Стара Пазова, увођење у ТС 110/20kV „Крњешевци“ („Сл. лист општина Срема“ број 2/2010).

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1685/1 к.о. Крњешевци уписана је у лист непокретности бр. 238 к.о. Крњешевци у површини од 02ха 42а 23м².

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1688/1 к.о. Крњешевци уписана је у лист непокретности бр. 235 к.о. Крњешевци у површини од 20а 12м².

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1689/1 к.о. Крњешевци уписана је у лист непокретности бр. 235 к.о. Крњешевци у површини од 02ха 87а 07м².

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1690/1 к.о. Крњешевци уписана је у лист непокретности бр. 238 к.о. Крњешевци у површини од 11а 04м².

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1691/1 к.о. Крњешевци уписана је у лист непокретности бр. 235 к.о. Крњешевци у површини од 04ха 98а 75м².

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1691/2 к.о. Крњешевци уписана је у лист непокретности бр. 235 к.о. Крњешевци у површини од 17а 98м².

Намена парцеле: Кат. парц. бр. 1685/1, 1688/1, 1689/1, 1690/1, 1691/1 и 1691/2 к.о. Крњешевци, према ПДР намењене су за грађевинске парцеле уз обавезу обједињавања истих за потребе формирања грађевинских парцела за изградњу будућих комплекса у складу са општим правилима грађења и параметрима за поједине врсте објеката датим у Плану. Ова зона намењена је за изградњу пословних, производних и складишних објеката, као и изградњу у комбинацијама: пословно-производни објекат, пословно-складишни објекат, производно-складишни објекат или пословно-производно-складишни објекат, уз обавезу израде урбанистичког пројекта за наменску изградњу и формирања грађевинске парцеле према задатим урбанистичким параметрима за адекватну ширину уличног фронта и површину комплекса.

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

Забрањена је изградња објеката који у свом производном процесу користе или продукују 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.

Индекс заузетости парцеле: Максимално 70% укључујући саобраћајнице, паркинге и манипулативне површине што износи 75403м².

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

Индекс изграђености парцеле: Максимално са платоима и саобраћајницама 1.2 што износи 129263м².

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 % што износи 32316м².

Намена објекта: Планира се изградња пословно-складишног комплекса на кат. парц. бр. 1685/1, 1688/1, 1689/1, 1690/1, 1691/1 и 1691/2 к.о. Крњешевци који се састоји од:

- **Изградња пословно-складишног објекта** спратности П+1/П+0, намењеног већим делом за складиштење робе широке потрошње - комерцијалног високорегалног складишта, а мањим делом намењеним за са администрацију и технички блок, укупне корисне површине око 24635м².
Складишни простор - комерцијално високорегално складиште, састојаће се од пријемно отпремне зоне са обе стране складишта као и самог складишног простора. На обе фасаде објекта у оквиру утоварно-истоварне зоне предвиђени су прилази за улазак виљушкар у објекат. Пословни простор (администрација), планирано је у једном делу приземља објекта и у једном делу галеријског простора. Пословни простор је организован као јединствени простор који омогућава разне облике програмске организације и флексибилности радних простора што се постиже „open space“ просторима. Флексибилност радног простора подржана је смештањем свих сервисних садржаја, вертикалне комуникације, санитарни чворови, кухиње и кантине. Технички блок биће смештен уз простор складишта и намењен за све просторије везане за инсталције (вода, струја, ХВАЦ и др.).
Укупна корисна површина пословно-складишног дела износи око 24.635м².
- **Изградња пумпне станице са резервоарима за хидрантску и спринклер мрежу** Објекат пумпне станице је приземан П+0. Непосредно уз објекат пумпне станице биће постављени резервоари за хидрантску мрежу запремине око 410м³ и спринклер систем запремине око 810м².
- **Изградња портирнице** Објекат је спратности П+0 и састоји се од једне мање просторије за рад портира (канцеларијски рад) и санитарног чвора са одговарајућом санитарном опремом, **као и** надстрешнице са обе стране (контролисаног улаз и излаза са комплекса), корисне површине око 120м².
- **Изградња саобраћајнице** Предвиђена је изградња интерних саобраћајница, манипулативних површина, паркинга и бетонских платоа за паркирање камиона приликом увоза и извоза робе. Око објекта је планирана интерна кружна саобраћајница за пролаз камиона предвиђена за тежак теретни саобраћај, као и изградња 36 паркинг простора за путничка возила, 2 паркинг простора за особе са инвалидитетом и 7 паркинга за теретна возила, укупне површине око 16800м².
- **Изградња све неопходне инфраструктуре** (струја, вода, канализација, телефон и др.) потребне за несметано функционисања комплекса.

Класификација и категорија објекта: Доминантна категорија В.

- Складиште 125222 В (94,94%)
- Резервоари и цистерне 125211 Г(1,43%)
- Администрација 122011 Б (3,63%)

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекти.

Спратност објекта: У зависности од намене објеката произилази њихова спратност.

- пословни: макс П+2+Пк. У изузетним случајевима дозвољава се и већа спратност кад пословни објекти представљају просторне репере већих комплекса или се уклапају у габарите производних хала.

- производни: П (прицемље), П+1 (приземље+једна етажа), евентуално и више ако то захтева технолошки процес производње,

- складишни: П (приземље), евентуално П+1 (приземље+једна етажа) односно галерија.

- помоћни објекти дозвољен је максимално спратности П (приземље).

Планирани комплекс је максималне спратности П+1.

Спратност планиране изградње пословно-складишног простора је П+1(галерија), а планирана спратност пумпне станице и портирнице је П+0.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 75403м².

Заузетост парцеле под планираним објектима износи око 23750м².

Заузетост парцеле под планираним саобраћајницама износи око 16800м².

Укупна заузетост под објектима и под саобраћајницама је око 49550м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимално дозвољена изграђеност са платоима и саобраћајницама 1.2 износи 129263м².

Изграђеност парцеле под планираном објектима и саобраћајницама је око 43000м².

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 пословно складишног објекта је око 24635 м².

Корисна површина објекта портирнице је око 120м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално један степен у односу на коту прилазне саобраћајнице.

Светла висина просторија: Пословни простор администрација минимално 2.80м, складиште минимално 4.00м.

Осветлење и вентилација: Обезбедити природну вентилацију, као и 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 инспекцијске послове и комуналне делатности број 501-239/2020-III-01 од 19.08.2020.год. није неопходно 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 217-5585/20 од 13.04.2020.год. произилази да нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара. Обавеза је да се доставе пројекти за извођење, чији је саставни део пројекат заштите од пожара овом Одељењу на давање сагласности пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу.
- Санитарна заштита: На основу санитарних услова од РС АПВ Покрајински секретаријат за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Сремској Митровици бр. 138-53-00187-2/2020-14 од 08.05.2020. год. Објекат у којем се обавља делатност производње и промета ЖН и ПОУ подлеже санитарном надзору на основу члана 8. тачка 2 Закона о санитарном надзору. Сходно члану 9 наведеног Закона, пре почетка обављања делатности, у објекту морају бити обезбеђени прописани општи и посебни санитарни услови.

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 са засадам високог и ниског растиња.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Приступ објектима се вршити са локалног пута преко главног улаза који се планира из улице Партизанске. Око Објекта предвидети пешачке саобраћајнице преко којих се приступа до свих улаза и излаза из планираних објеката. Интерна саобраћајница треба да буде пројектована за тежак теретни саобраћај.

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

Одвођење отпадних вода решити прикључком на постојећу водонепропусну септичку јаму на парцели.

Врста и висина ограде: Око парцеле уколико није изграђена потребно је изградити ограду. Елементи ограде (темелји, 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 2.20м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини.

Загревање објекта: Предвиђено је да се загревање пословног дела објекта врши топоводним радијаторским грејањем, преко челичних плочастих радијатора у једноцевном/двоцевном систему грејања за све просторе где бораве људи.

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 картиране су подземне и надземне инсталације струје, телефона и гаса у РГЗ Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

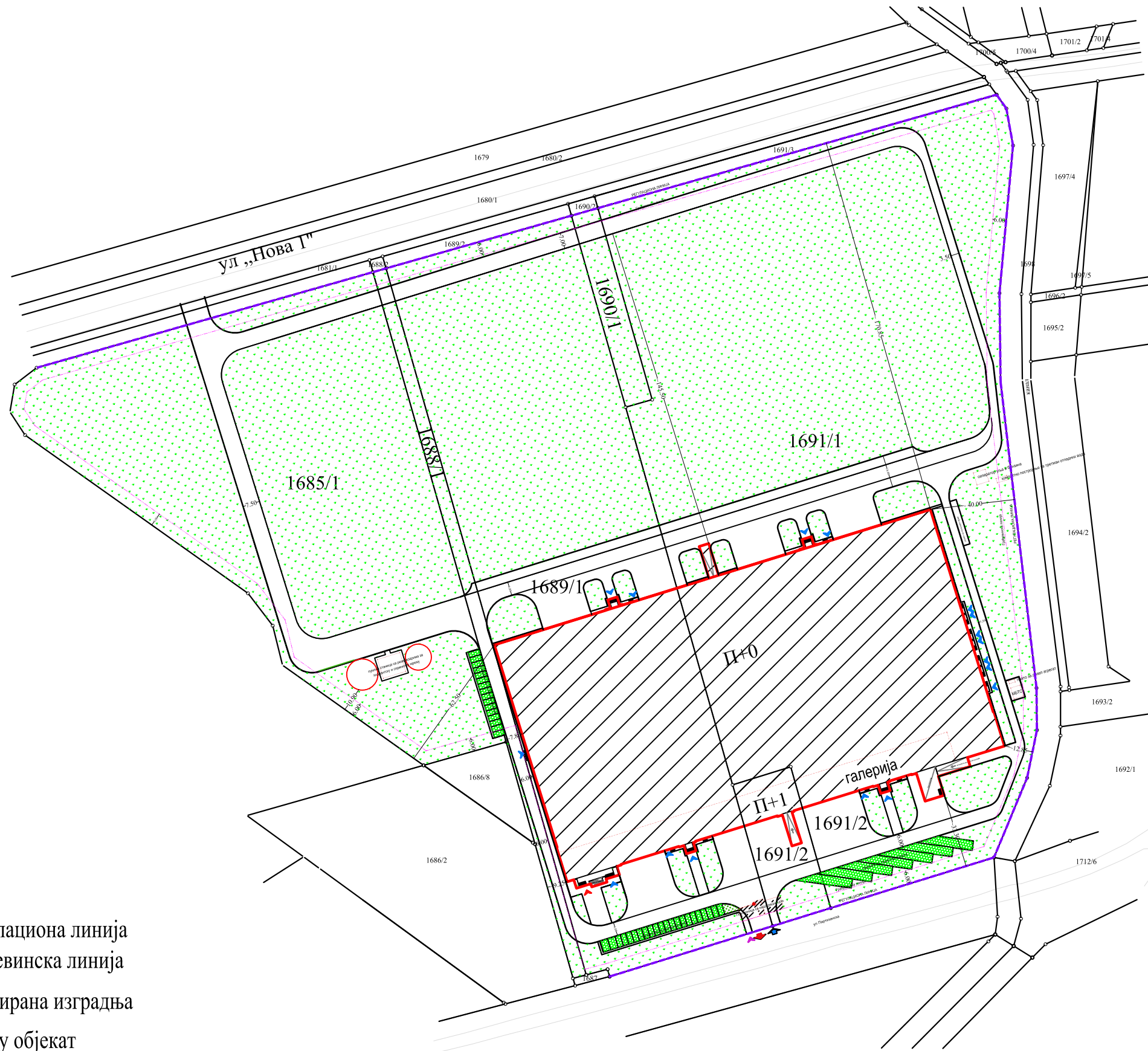
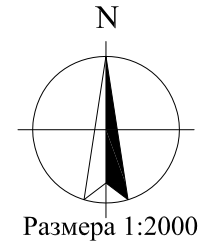
- Саобраћајни услови: Према техничким условима „Чистоћа“ ј.п. из Старе Пазове број: 50/47-2 од 09.06.2020.год.,
- Електро услови:
Према Условима од ЕПС Дистрибуција Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-108350-20 од 05.06.2020.год., заведено на писарници ЕПС Дистрибуција Београд дана 08.06.2020.год.
Према Условима од ЕПС Дистрибуција Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-264228-20 од 23.09.2020.год.. заведено на писарници ЕПС Дистрибуција Београд дана 29.09.2020.год.
- Водни и канализациони услови:
Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 3101 од 08.04.2020.год.
Према Водним условима ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број II-1027/5-20 од 29.09.2020.год. инвеститор има обавезу да након извршене изградње у посебном поступку исходује водну дозволу за цео комплекс.
- 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: А335-134414/1-2020 од 11.05.2020.год.
- Гасни услови: Према Условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 1142-1/20 од 21.04.2020.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 исходавања употребне дозволе неопходно је да се изврши обједињавање предметних парцела у једну грађевинску парцелу и исто спроведе у РГЗ СКН Стара Пазова.

Приказ регулационих и грађевинских линија



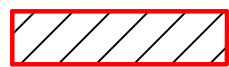
ЛЕГЕНДА



регулациона линија



грађевинска линија



планирана изградња



улаз у објекат

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 1685/1 и др. к.о. Крњешевци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 953-04-098-14582/2020 од 11.09.2020.год.,
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 1685/1 и др. к.о. Крњешевци, од РГЗ Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова бр. 956-01-302-12414/2020 од 28.08.2020.год.,
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за инспекцијске послове и комуналне делатности број 501-239/2020-III-01 од 19.08.2020.год.,
4. 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 217-5585/20 од 13.04.2020.год.
5. Санитарни услови од РС АПВ Покрајински секретаријат за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Сремској Митровици.бр. 138-53-00187-2/2020-14 од 08.05.2020. год.
6. Технички услови „Чистоћа“ ј.п. из Старе Пазове број: 50/47-2 од 09.06.2020.год.
7. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-108350-20 од 05.06.2020.год., заведено на писарници ЕПС Дистрибуција Београд дана 08.06.2020.год.,
8. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-264228-20 од 23.09.2020.год.. потписано на писарници ЕПС Дистрибуција Београд дана 29.09.2020.год.
9. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 3101 од 08.04.2020.год.
10. Водни услови од ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број II-1027/5-20 од 29.09.2020.год.
11. 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: А335-134414/1-2020 од 11.05.2020.год.
12. Услови „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 1142-1/20 од 21.04.2020. год.
13. Идејно решење израђено од „Urban Project“ д.о.о. из Старе Пазове, бр. пројекта ИДР-09/20, Стара Пазова, мај 2020. год.,
14. Катастарско топографски план израђен од „ABSOLUT documents VS“ д.о.о. Стара Пазова од 12.03.2019.год.
15. Пуномоћ од стране „EURO ROAD 111“ д.о.о. Београд дата „Urban Project“ д.о.о. Стара Пазова, чији је законски заступник Дарко Исаиловић из Старе Пазове, дана 27.07.2020.год.
16. 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.
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 ЦЕОП у износу од 2000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52, референца налога 304283091, прималац Агенција за привредне регистре.
19. Такса за локацијске услове у износу 534.787,00 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.граф. Биљана Симеуновић

Начелница,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. „EURO ROAD 111“ д.о.о из Београда, путем пуномоћника,
2. ОУ Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. МУП Одељење Сремска Митровица,
4. Покрајински секретаријат за здравство, Одељење 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“ а.д. Београд, Регија Нови Сад, Извршна јединица Сремска Митровица,
10. „Гас Феромонт“ а.д. Стара Пазова.