

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-28200-LOCA-9/2020
Дана: 30.11.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ИЗМЕНА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА
БРОЈ ROP-SPZ-28200-LOC-1/2018
од 19.11.2018. године

ЗА ИЗГРАДЊУ
ХЛАДЊАЧЕ ЗА СКЛАДИШТЕЊЕ
ЈАБУКА У УЛО АТМОСФЕРИ
на кат. парц. бр. 5745 к.о. Војка у Војки

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)), чл. 118 Закона о општем управном поступку („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 18/16 и 95/18), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронском путем („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 115/2020), 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: Просторни план општине Стара Пазова до 2025. године („Сл. лист општина Срема“ бр. 12/09, 17/12, 38/13, 7/19 и 40/19).

Урбанистички пројекат: Урбанистички пројекат за изградњу хладњаче за воће и поврће са пратећим садржајем на кат. парц. бр. 5745 к.о. Војка, израђен од стране ЈУП „Урбанизам“, на који је Комисија за планове општине Стара Пазова дала позитивно мишљење на 253. седници одржаној дана 06.09.2017. године и који је потврђен од Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Стара Пазова дана 19.10.2018. године под бројем 350-99/2017-III-05.

Подносилац захтева: „FORMA – ВМ“ д.о.о. (ПИБ 105512731)
из Ирига, Крушедол, ул. Марадичка бб.

Пуномоћник: Мирослав Бајић
из Новог Сада.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-28200-LOCA-9/2020 од 02.11.2020. год.

Подаци о локацији: Зона комплементарне ратарско-сточарске производње породично фармерског типа.

Катастарска парцела: Према увиду у РГЗ – Јавни приступ кат. парц. бр. 5745 к.о. Војка, уписана је у листу непокретности број: 4450 к.о. Војка у површини од 02ха 95а 18м².

Намена парцеле: Парцела се налази у подручју ратарско-сточарске производње породично фармерског типа. Према планираном размештају привредних делатности атара насеља Војка предвиђен је за пољопривредну-предузетничко подручје у коме се могу градити следећи објекти и врсте делатности: ратарство, повртарство, воћарство и виноградарство, чување и складиштење пољопривредних производа и њихова примарна прерада.

Врста земљишта: Ван грађевинског рејона насеља Војка - пољопривредно земљиште.

Степен заузетости парцеле: Максимални индекс заузетости је 20% што износи 5904м².

Степен 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.

Минимална површина под зеленилом: око 52,5% минимално 15.506м².

Категорија и класа објекта: категорија В

Хладњаче - В – 125223 - 95,6%.

Пословне зграде - Б - 122012 - 4,4%

Намена објекта: На предметној парцели урбанистичким пројектом предвиђена је изградња у четири фазе. Предмет ових локацијских услова су прве три фазе изградње, четврта фаза ће бити обрађена посебним условима.

Планирана је изградња складишног-пословног простора: хладњаче јабука у ULO атмосфери, спратности П, П+Г до П+1, укупне бруто површине око 5.125м², тј. укупне нето површине око 4.860м².

Хладњача се гради у три фазе:

I фаза: гради се хладњача, утоварна рампа и управа укупне бруто површине око 2.625м²,

II фаза: гради се комора хладњаче укупне бруто површине око 740м²,

III фаза: гради се комора хладњаче укупне бруто површине око 1.760м².

Фазност изградње: Предвиђена је фазна изградња - три фазе.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимално дозвољена спратност објекта П до П+1.

Планирана спратност објекта од П до П+Г и максимално П+1+Г.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена узетост парцеле је 5.904м².

Заузетост парцеле под планираним изградњом је око 3.840м².

Бруто развијена површина свих етажа: Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 5.125м².

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 складишно- пословног објекта износи укупно око 4.860м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Кота приземља објекта хладњаче и хале је минимално 15цм више од припадајућих саобраћајница.

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

Осветљење 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: У складу са Обавештењем о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за комуналне делатности и заштиту животне средине број: 501-97/2016-III-06 од 01.12.2016. 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 МУП РС – Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ср. Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09/30/2 Број 217-563/17 од 16.01.2017. год. није прописана законска обавеза прибалања услова у погледу мера заштите од пожара. Пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објеката за употребу потребно је доставити на сагласност пројекте за извођење објеката, чији је саставни део и главни пројекат заштите од пожара.
- Санитарни услови: На основу Санитарних услова од Покрајинског секретаријата за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Сремској Митровици број: 138-53-00296-2/2017-14 од 03.04.2017. год. објекат који подлеже санитарном надзору мора обезбедити прописане опште и посебне санитарне услове у складу са важећим Законом и Правилницима из области санитарне заштите.

Нивелација и регулација: Објекат регулисати према графичком прилогу који је саставни део претходно издатих локацијских услова са датим регулационим и грађевинским линијама.

Обрада слободних површина: Слободне површине парцеле уредити у виду парковског зеленила и травнатих површина. Зелене површине су предвиђене дуж западне стране хладњаче, дрворед

између саобраћајнице и пешачке комуникације, око објекта за механизацију и улаза у комплекс као украсно зеленило, слободни северни део комплекса користиће се као воћњак.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Колски приступ парцели је омогућен са локалног пута Војка - Крњешевци до кога се приступа преко атарског пута на кат. парц. 3199/3 к.о. Војка.

Саобраћајно решење на парцели комплекса усаглашено је са захтевима које намеће технологија рада и планирана диспозиција објекта и његова намена.

Омогућено је кружно кретање око објекта, чиме су задовољени у потпуности и противпожарни услови. Саобраћајнице пројектовати за тешки саобраћај, такође је предвиђено 16 паркинг места од којих једно за особе са посебним потребама.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму на парцели минимално удаљену од било које међе 2,50м и од 5,00м од атмосферског канала. Септичка јама представља прелазно решење до изградње фекалне канализације.

Одводњавање атмосферских вода: Одвођење атмосферских вода са кровова комплекса преко олучних вертикала и затворених канала спроводиће се у мерилотативни канал поред комплекса.

Врста и висина оградe: Око парцеле потребно је изградити транспарентну ограду. Елементи оградe (темељи, стубови и зид) морају се градити на властитој парцели. Минимална висина оградe 2,20м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини.

Загревање објекта: Објекат загревати алтернативно, на чврста горива или електричну енергију.

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 за кат. парц. бр. 5745 к.о. Војка, нису картиране инсталације у РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

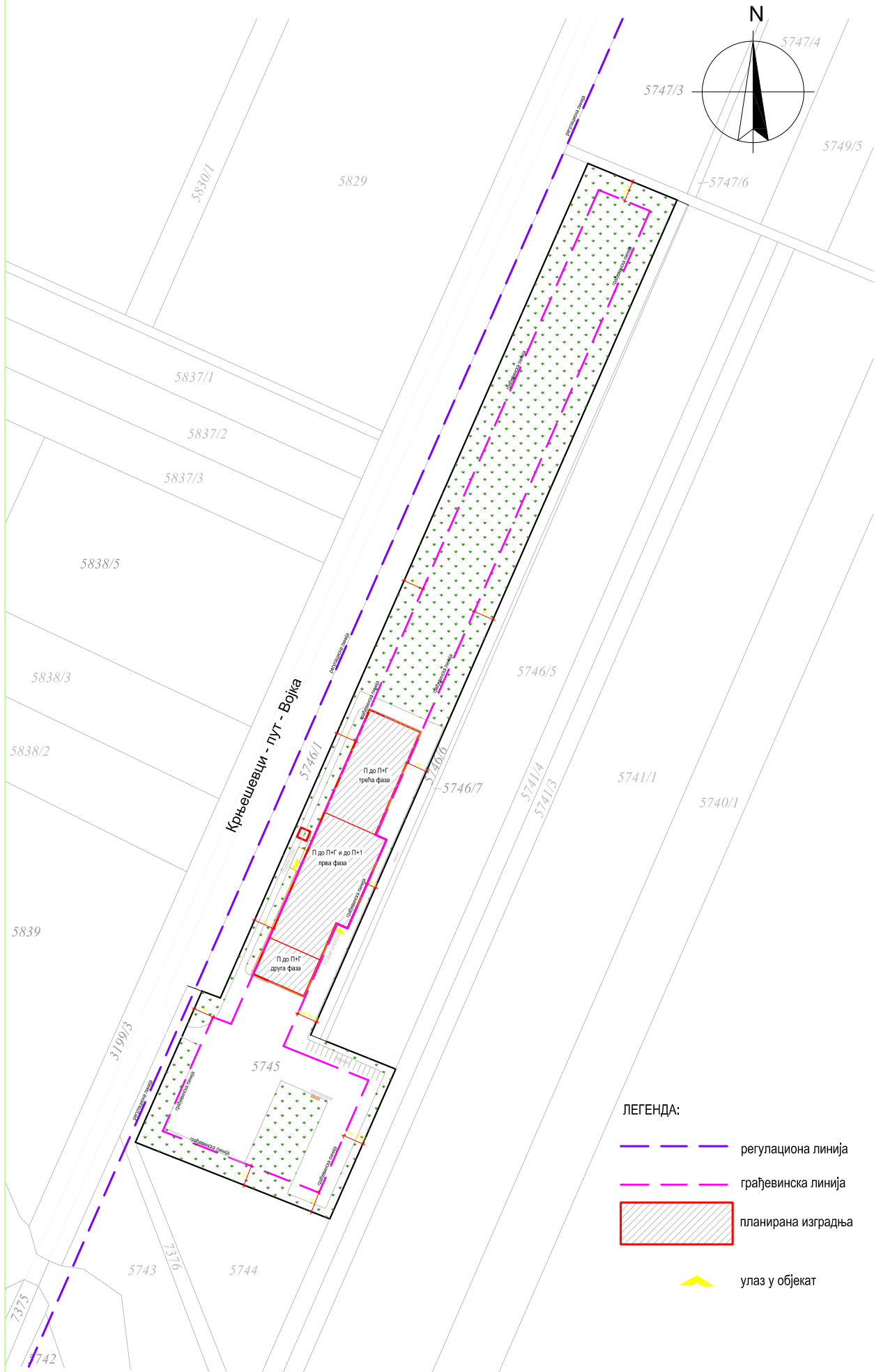
- Саобраћајни услови: Према условима од Дирекције за изградњу Општине Стара Пазова ј.п. Стара Пазова број: 12-55-2/2016 од 28.11.2016. год.
- Електро услови:
Према Условима од ЕПС Дистрибуција Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-320683-16 од 15.12.2016.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 16.12.2016. год.
Према Условима од ЕПС Дистрибуција Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-289093-18 од 10.10.2018.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 15.10.2018.год.
Према Условима од ЕПС Дистрибуција Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-339886-20 од 18.11.2020. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 19.11.2020. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 7994 од 28.11.2016. год.
- Водни услови:
Према водним условима ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад број I-1301/8-16 од 27.02.2017. год.
Према водним условима ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад број I-1235/3-18 од 19.10.2018. год.
- ТТ услови: Према Техничким условима од Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд Дирекција за технику Регија Нови Сад, ИЈ Сремска Митровица, број: 7069-469176/1-2016 од 28.11.2016. 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.

Измена локацијских услова је у погледу прикључења планираног објекта на електродистрибутивну мрежу, тако што се повећава раније одобрена снага са $P_{max}=630kW$ на $P_{max}=1.000kW$.

Приказ регулационих и грађевинских линија



Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц. бр. 5745 к.о. Војка издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова број ROP-SPY-28200-LOCA-9/2020 од 09.11.2020. год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 5745 к.о. Војка издата од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад број 956-01-302-17322/2020 од 05.11.2020.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издато од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за комуналне делатности и заштиту животне средине број: 501-97/2016-III-06 од 01.12.2016. год.
4. Услови у погледу мера заштите од пожара од МУП РС – Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ср. Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09/30/2 Број 217-563/17 од 16.01.2017. год.
5. Санитарни услови Покрајинског секретаријата за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Сремској Митровици број: 138-53-00296-2/2017-14 од 03.04.2017. год.
6. Услови Дирекције за изградњу Општине Стара Пазова ј.п. Стара Пазова број: 12-55-2/2016 од 28.11.2016. год.
7. Услови ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-320683-16 од 15.12.2016.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 16.12.2016. год.
8. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-289093-18 од 10.10.2018.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 15.10.2018.год.
9. Услови ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-339886-20 од 18.11.2020. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 19.11.2020.год.
10. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 7994 од 28.11.2016. год.
11. Водни услови ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад број I-1301/8-16 од 27.02.2017. год.
12. Водни услови ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад број I-1235/3-18 од 19.10.2018. год.
13. Технички услови од Предузећа за телекомуникације, „Телеком Србија“ а.д. Београд Дирекција за технику Регија Нови Сад, ИЈ Сремска Митровица, број: 7069-469176/1-2016 од 28.11.2016. год.
14. Идејно решење израђено од стране „МВВМ ING“ д.о.о. из Новог Сада, бр. пројекта Е – 845/20 из октобра 2020. год.
15. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 5745 к.о. Војка израђен од стране „TERRA PLUS“ д.о.о. Стара Пазова од 03.02.2016. год.
16. Пуномоћје за заступање дато од стране предузећа „FORMA ВМ“ д.о.о. из Крушедола, Мирославу Д. Бајићу из Новог Сада од 21.09.2018. год.
17. 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.
18. Такса за захтев у износу од 320,00 динара уплаћена на рачун број 840-742251843-73 са позивом на број 97 72-235, прималац Општинска управа Општине Стара Пазова.
19. Накнада за СЕОР у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 75-55142600, прималац Агенција за привредне регистре.

Приговор против ових локацијских услова може се поднети надлежном општинском већу у року од 3 (три) дана од дана достављања локацијских услова.

Обрада,

струк.инж.грађ. Биљана Симеуновић
дипл. правник Радомир Невајда

Начелница,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. „Forma – ВМ“ д.о.о. Ириг-Крушедол, путем пуномоћника,
2. ОУ Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. МУП РС Одељење Сремска Митровица, Одсек за превентивну заштиту,
4. Покр. секр. за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље Сремска Митровица,
5. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова
6. ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
7. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
8. ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад и
9. „Телеком Србија“ а.д. Београд, ИЈ Сремска Митровица.