

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-2671-LOCH-2/2020
Дана: 10.04.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА
ЗА СКЛАДИШТЕЊЕ ПРЕХРАМБЕНИХ СИРОВИНА
И ГОТОВИХ ПРОИЗВОДА
на кат. парц. бр. 4903 к.о. Стара Пазова
у источној радној зони
са излазом на улицу Бановачку**

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), 31/2019, 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. 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 35/15, 114/15 и 117/2017), 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 за насеље Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17).

Подносилац захтева: ГОРАН МИТРОВИЋ
из Старе Пазове.

Пуномоћник: Срђан Јовић
из Старе Пазове.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-2671-LOCH-1/2020 од 09.03.2020. године.

Подаци о локацији: Источна радна зона Р-1.10. насеља Стара Пазова

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 4903 к.о. Стара Пазова, уписана у лист непокретности бр. 7494 к.о. Стара Пазова у површини од 3ха 0а 39м².

Намена парцеле: Парцела се налази у производно пословној зони у блоку Р-1.10. која је намењена за пословно производне садржаје типа: производни садржаји, пре свега лаке или прерађивачке индустрије, под условом да имају све потребне савремене уређаје за пречишћавање како отпадних материјала, тако и ваздуха, односно да могу да испоштују законску регулативу везану за заштиту животне средине; трговински комплекси, изложбено продајни простори; занатски комплекси; сервис; услужни комплекси и садржаји везани за транспорт, шпедицију и сл.

Врста земљишта: Грађевинско земљиште ван границе грађевинског рејона.

Индекс заузетости парцеле: Максимални индекс заузетости парцеле је 65%; што износи 19525м².

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: Минимално 15% што износи 4506м².

Намена објекта: Постојећи комплекс за складиштење прехранбених сировина и готових производа простире се на катастарској парцели бр. 4903 к.о. Стара Пазова на коме је до сада изграђен 21 (двадесет један) објекат укупне бруто површине 2112м² који се у целости задржавају без промена. Предметна изградња представља „доградњу“ постојећег комплекса, тачније планирана изградња ће функционисати као независна функционална целина која је у функцији складиштења прехранбених сировина и готових производа.

Планирани објекти су намењени за пријем зрна, чишћење, сушење, складиштење са елевирањем и издавањем у друмска возила. Објекти су пре свега намењени за сопствене потребе, али могу имати

и комерцијални карактер, тј. може се у њима вршити услужно складиштење, сушење или претовар робе другим лицима.

Планирани су следећи објекти:

- Пријемни кош са полукипом и надстрешницом, спратности П+0, корисне површине око 74м², који је намењен за пријем робе, где се празне житарице из приколице возила у усипни кош да би се даље транспотровале путем елеватора до места где се складиште. Изнад усипног коша планирана је надстрешница корисне површине око 260м² која штити кош, машинску кућицу, командну собу, елеваторски шахт и две ћелије за брзи утовар од атмосферских утицаја.
- машинска кућа, спратности П+1, корисне површине око 39м², намењена је за смештај аспиратера и опреме, где се у приземљу планира сакупљање отпада а на спрату аспиратер.
- командна соба, спратности П+0, корисне површине око 15м², намењена је за смештај електро уређаја за управљање и контролу утовара и истовара житарица и предвиђена је уз машинску кућицу.
- елеваторски шахт, спратности Пд+0, корисне површине око 7м², планиран је за смештај елеватора, држача елеватора и остале опреме
- пет силосних ћелија за складиштење житарица, свака ћелија је спратности П+0 и капацитета 1640м³, укупне корисне површине око 646м².
- две ћелије за брзи утовар, ћелије су спратност П+0, са појединачним капацитетом 117м³, укупне корисне површине око 33м².

Уз изградњу објекта планирана је и изградња све неопходне инфраструктуре за несметано функционисање објекта.

Постојеће интерне саобраћајнице обезбеђују несметан прилаз објекту.

Категорија и класа објекта: Доминатна категорија А

Пријемни кош са полукипом и -надстрешница 127141 А 100%.

Машинска кућа 127141 А 100%.

Командна соба 127141 А 100%.

Елеваторски шахт 127141 А 100%.

Силосне ћелије 127131 Б 100%.

Ћелије за брзи утовар 127131 Б 100%.

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекти.

Спратност објекта: максимално П+1.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена узетост парцеле је 19525м².

Заузетост парцеле под постојећим објектима је 2112м².

Заузетост парцеле под планираним изградњом је око 1100м².

Укупна заузетост парцеле под постојећим и планираним објектима је око 3212м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле није предвиђена.

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.

Кота приземља: Кота приземља објекта је минимално 10цм више од припадајућих саобраћајница.

Светла висина просторија: мин. 2.80м.

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

Највиша тачка планираних објеката је пасарела која повезује силосе и износи до 18метра према идејном решењу. У једном делу елеваторско постројење монтажном демонтажног типа има висину од око 22 метра, према идејном решењу.

Отвори на фасади према ближој суседној међи: Сви планирани објекти су удаљени више од планом предвиђених 9 метара тако да нема условљености за отворе на фасади објеката.

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: 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: 501-53/2020-III-07 од 19.02.2020.год. није

неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.

- Противпожарна заштита: Услови у погледу мера заштите од пожара 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- 2846/20 од 19.02.2020.год. потребно је пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу **доставити на сагласност** пројекте за извођење објекта, чији је саставни део и главни пројекат заштите од пожара овом органу.

Нивелација и регулација: Објекте регулисати 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 са минимално 15 % површине комплекса под зеленилом.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Приступ комплексу се остварује са државног пута тачније улице бановачке а преко постојећег прикључка. Предметна парцела има директан излаз на улицу „Нова 11“ која се налази на јужној страни комплекса.

Постојеће саобраћајнице на комплексу обезбеђују несметан приступ и до новопланираних објеката.

Хоризонталном и вертикалном сигнализацијом обезбедити несметан ток саобраћаја кроз комплекс са минимумом укрштања пешачког и моторног саобраћаја.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у фекалну канализацију у улици Бановачкој. У склопу планираног објекта нема отпадних вода.

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. Минимална висина ограде 2.20м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. не према јавној површини.

Загревање објекта: Објекти се неће грејати.

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-а Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад за кат. парц. бр. 4903 к.о. Стара Пазова уцртане су инсталације водовода и канализације.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови: Према условима од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број: 50/16-1 од 02.03.2020.год.
- Електро услови: Према Условима за пројектовање и прикључење од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-55612-20 од 03.03.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 04.03.2020.год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 1899 од 26.02.2020.год.
Према условима ЈВП „Воде Војводине“ бр. II-366/8-20 од 13.03.2020.год. инвеститор је **обавезан да исходје водну дозволу** по изградњи предметног објекта.
- ТТ услови: Према Техничким условима од Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број: А335-67574/1-2020 од 20.02.2020.год.
- Услови „Гас – феромонт“ а.д. Стара Пазова број 571-2/20 од 20.02.2020.год.

Напомена:

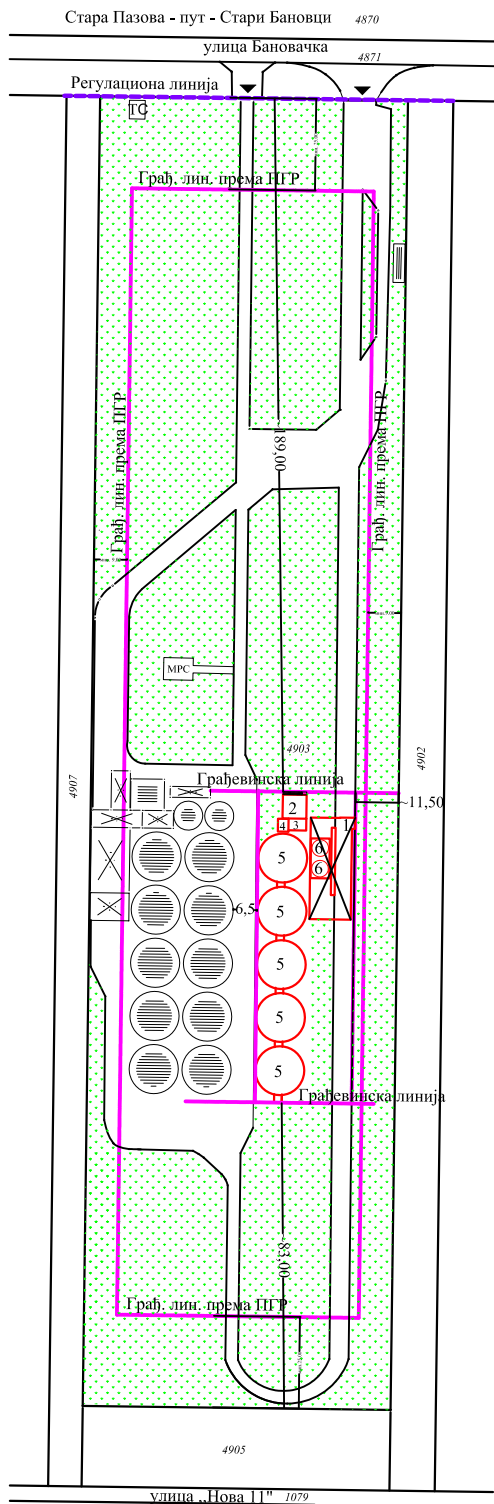
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Пре подношења захтева за грађевинску дозволу неопходно је да кат.парц. бр. 4905 к.о. Стара Пазова буде уписан у РГЗ СКН Стара Пазова на име Општине Стара Пазова из разлога што ова парцела пресдтавља површину јавне намене.





Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:1000



Легенда:

-  Регулациона линија
-  Грађевинска линија
-  Планирани објекти
-  Улаз у парцелу

- 1 - Пријемни кош са полукипом и надстрешницом
- 2 - Машинска кућа
- 3 - Командна соба
- 4 - Елеваторски шахт
- 5 - Силосне ћелије
- 6 - Ћелије за брзи утовар
- ТС - Постојећа трафостаница
- МРС - Постојећа терморегулациона станица

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 4903 к.о. Стара Пазова издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова број ROP-SPZ-2671-LOC-1/2020 од 07.02.2020.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат. парц. бр. 4903 к.о. Стара Пазова издата од РГЗ-а Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-01-302-1435/2020 од 07.02.2020.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издато од Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за инспекцијске послове и комуналне делатности број: 501-53/2020-III-07 од 19.02.2020.год.
4. Услови у погледу мера заштите од пожара од МУП РС – Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217- 2846/20 од 19.02.2020.год.
5. Услови од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број: 50/16-1 од 02.03.2020.год.
6. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-55612-20 од 03.03.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 04.03.2020.год.
7. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 1899 од 26.02.2020.год.
8. Услови ЈВП „Воде Војводине“ бр. II-366/8-20 од 13.03.2020.год.
9. Технички услови од Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број: А335-67574/1-2020 од 20.02.2020.год.
10. Услови „Гас – феромонт“ а.д. Стара Пазова број 571-2/20 од 20.02.2020.год.
11. Идејно решење израђено од стране стране „Агроинжењеринг“ агенција за пројектовање, консалтинг и трговину Нови Сад, број техничке документације Е 130/ИДР/20 из јануара 2020.год.
12. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 4903 к.о. Стара Пазова израђен од стране „TERRA PLUS“ д.о.о. Стара Пазова од 27.12.2020. год.
13. Уговор о заједничком финансирању инвестиције закључен између ЗЗ „Агропром“ Стара Пазова и Митровић Горана из Старе Пазове сачињен 20.01.2020.год.
14. Пуномоћ за заступање дата од Митровић Горана из Старе Пазове пуномоћнику Јовић Срђану из Старе Пазове оверена код Јавног бележника Саве Дедајића у Старој Пазови под бројем УОП-III:5928-2019 дана 06.12.2019.год.
15. Пуномоћ за заступање дата од ЗЗ „Агропром“ Стара Пазова тј. директора Митровић Горана из Старе Пазове, Јовић Срђану из Старе Пазове од дана 06.12.2019.год.
16. 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.
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 СЕОР у износу од 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 86-52551500, прималац Агенција за привредне регистре.
19. Такса за локацијске услове у износу од 37.634,00 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. Митровић Горану из Старе Пазове, путем пуномоћника,
2. ОУ Стара Пазова, Одељење за инспекцијске послове и комуналне делатности,
3. МУП РС Одељење Сремска Митровица, Одсек за превентивну заштиту,
4. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова
5. ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
6. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
7. „Телеком Србија“ а.д. Београд, ИЈ Сремска Митровица
8. „Гас – феромонт“ а.д. Стара пазова