

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-СПЗ-71-ЛОСН-2/2020
Дана: 07.02.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ДОГРАДЊУ ПОСТОЈЕЋЕГ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 1139/87 к.о. Крњешевци
у урбанистичкој целини VI улица Прва индустријска бр. 51
у радној зони Крњешеваца

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 и 37/19 др. Закон), Правилника о поступку 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 основ за израду локацијских услова: План генералне регулације насеља Крњешевци („Службени лист општина Срема“, број 44/2010 и 26/2019) на основу кога су дефинисана општа правила грађења и правила уређења и грађења по просторним целинама.

Подносилац захтева: „MERIDIJAN ŠPED“ д.о.о. (ПИБ 102096720)
из Шида, ул. Владимира Назора бб

Пуномоћник: Јелица Сераглић
из Новог Сада.

Број и дан подношења захтева: РОР-СПЗ-71-ЛОСН-2/2020 од 28.01.2020.године.

Подаци о локацији: Урбанистичка целина VI.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1139/87 к.о. Крњешевци, уписана је у лист непокретности бр. 805 к.о. Крњешевци, у површини од 01 ха 44а 13м².

Намена парцеле: Изградња пословних, производних комплекса, робно-транспортних центара и комунално сервисних комплекса у складу са општим правилима грађења и параметрима за поједине врсте објекта.

Врста земљишта: Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја.

Индекс заузетости парцеле: Максимално 65% за постојеће комплексе што износи 9368м².

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.

Минимална површина под зеленилом: Минимално 30 % што износи 4324м².

Намена објекта: Планира се доградња постојећег пословног објекта намењеног за складиштење и дистрибуцију робе са административним делом, спратности П+0 до П+1, тако што се уз објекат са позадинске стране дограђује складишни простор већим делом намењен за складиштење и дистрибуцију мешовите робе (обично складиште) корисне површине око 2685м², а мањим делом намењен за складиштење и дистрибуцију запаљиве, али не и експлозивне робе (АДР складиште) корисне површине око 475м², спратности од П+0.

Доградња се поред наведеног врши и у виду доградње друге етажне у постојећем делу објекта (до улице) и где је овај простор намењен за административни простор (канцеларије, салу за састанке, сервер-архиву и санитарни блок), корисне површине око 200м², тако да ће постојећи објекат масималне спратности П+1 након доградње административног дела бити спратности П+2.

Укупна корисна површина складишних простора износи око 3160м², а корисна површина административног простора износи око 200м².

На комплексу се поред доградње објекта врши и доградња саобраћајних површина неопходних за несметано функционисање целокупног комплекса.

Део постојећих саобраћајница и 15 паркинг места за путничка возила које се налазе иза постојећег објекта биће уклоњено како би се обезбедио простор за предметну доградњу.

Приликом доградње нових саобраћајних површина потребно је обезбедити нова 34 паркинг места „зелени паркинг на растер плочама“, тако да ће са преосталим 21 паркинг местом укупан број износити 55 паркинг места. Планираних 34 паркинг места чине 15 пм које треба надокнадити за потребе постојећег објекта и 19 пм за потребе планиране доградње. Површина паркинг места на растер плочама је око 410м².

Део постојећих саобраћајница изграђених од туцаника а намењених за потребе противпожарног пута неопходно је извести у растер плочама и озеленети исто као и новопланирани део дограђене противпожарне саобраћајнице. Укупна површина саобраћајница на растер плочама ће бити око 850м². Преостале нове саобраћајне површине испред улаза у новопројектовано складиште извести са застором од асфалта у површини од око 930м². Укупна површина постојећих и планираних саобраћајница на застору од асфалта ће износити око 1435м².

На комплексу се поред доградње објекта и доградње саобраћајница и паркинга планира и доградња све неопходне интерне инфраструктуре за потребе планиране доградње (струја, вода, телефон, канализација и др.).

Напомена: Постојећи пословни објекат има Употребну дозволу бр. ROP-SPZ-37597-IUP-16/2019 од 31.12.2019.год. издату од Општинске управе Стара Пазова Одељење за урбанизам и грађење, инвеститору „MERIDIJAN-ŠPED“ д.о.о из Шида.

Класификација и категорија објекта: Доминантна категорија В.

- Складиште 125222 В (93%)
- Администрација 122011 В (7%)

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност и висина објекта: Према Плану до П+2+Пк.

Спратност планиране доградње складишног простора је П+0, а планирана спратност дограђеног административног дела је П+2.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 9368м².

Заузетост парцеле под постојећим објектима износи око 3335м².

Заузетост парцеле под планираном доградњом износи око 3260м².

Укупна заузетост парцеле под постојећим и дограђеним објектима износиће око 6805м².

Бруто развијена површина свих етажа: Није предвиђена планским документом.

Изграђеност парцеле под постојећим објектима је око 3.545м².

Изграђеност парцеле под планираном доградњом је око 3.410м².

Изграђеност парцеле под постојећим и планираним саобраћајницама, паркинзима и манипулативним површинама износиће око 4240м² од чега је 1260м² планирано да буде у озелењеним растер плочама.

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 дограђеног пословног објекта (администрација и складишта) је око 3.360м².

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 501-17/2020-III-07 од 16.01.2020.год. неопходно је 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 217-1658/20 од 03.02.2020.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.

На основу услова за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија са овереним ситуационим планом од РС, МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-1659/20 од 03.02.2020.год. произилази да објекти, опрема уређаји и инсталације који су предмет ових услова морају испуњавати безбедносна растојања у односу на постојеће и планиране објекте приказане на овереном ситуационом плану из идејног решења. 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.

- Санитарни услови: На основу санитарних услова од РС АПВ Покрајински секретаријат за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Сремској Митровици.бр. 138-53-00044-2/2019-14 од 15.01.2020. 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 засадом високог и ниског растиња.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Приступ објектима на кат. парц. бр. 1139/87 к.о. Крњешевци ће се вршити са локалног пута Крњешевци-Угриновци тј. улице Прва индустријска.

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 (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 2.20м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини.

Загревање објекта: Предвиђено је да се загревање и хлађење дограђеног административног дела објекта врши помоћу засебних клима јединица-fan-coil уређаја, а загревање складишта није предвиђено.

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 подземне и надземне инсталације 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: 50/08 од 20.01.2020.год.

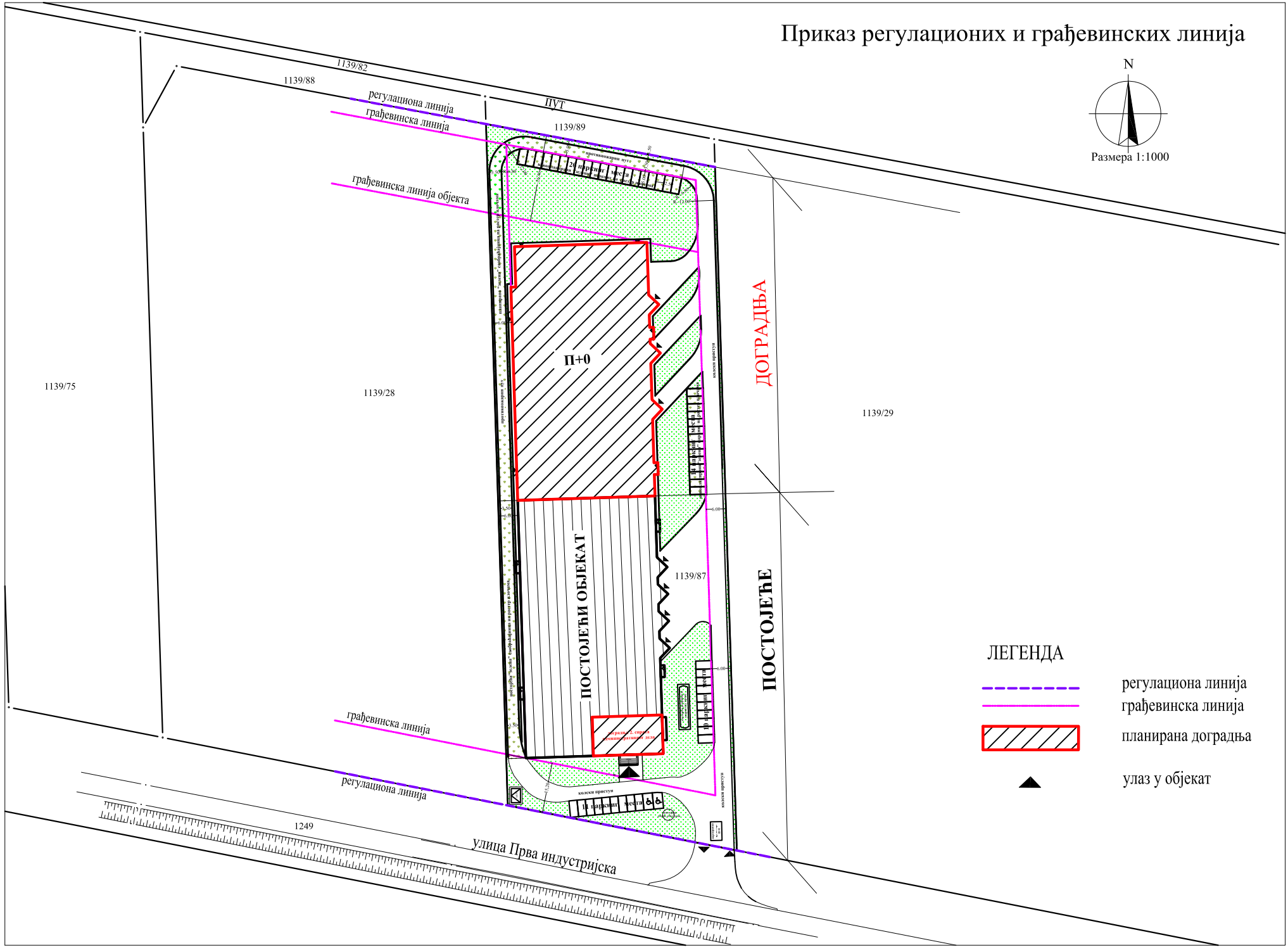
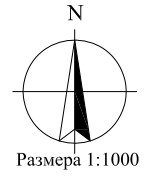
- Електро услови: Према Условима од ЕПС Дистрибуција Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-15399-20 од 20.01.2020.год.. потписано на писарници ЕПС Дистрибуција Београд дана 21.01.2020.год.

- Водни и канализациони услови:
Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 422 од 17.01.2019.год.
Према Водним условима ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број П-198/5-20 од 24.01.2020.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 планитање и изградњу мреже Сремска Митровица, број: А335-15992/1-2020 од 15.01.2020.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



ЛЕГЕНДА

-  регулациона линија
-  грађевинска линија
-  планирана доградња
-  улаз у објекат

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 1139/87 к.о. Крњешевци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. ROP-SPZ-71-LOC-1/2019 од 10.01.2020.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 1139/87 к.о. Крњешевци, од РГЗ Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-01-302-82/2020 од 09.01.2020.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 501-17/2020-III-07 од 16.01.2020.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 217-1658/20 од 03.02.2020.год.
5. Услови за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија са овереним ситуационим планом од РС, МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-1659/20 од 03.02.2020.год.
6. Санитарни услови од РС АПВ Покрајински секретаријат за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Сремској Митровици.бр. 138-53-00044-2/2019-14 од 15.01.2020. год.
7. Технички услови „Чистоћа“ ј.п. из Старе Пазове број: 50/08 од 20.01.2020.год.
8. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-15399-20 од 20.01.2020.год.. потписано на писарници ЕПС Дистрибуција Београд дана 21.01.2020.год.
9. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 422 од 17.01.2019.год.
10. Водни услови од ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број П-198/5-20 од 24.01.2020.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: А335-15992/1-2020 од 15.01.2020.год.
12. Идејно решење израђено од „CONFORM“ д.о.о Нови Сад, број техничке документације П-06/19 из јануара 2020.год.
13. Катастарско топографски план израђен од Геодетског бироа „TERRA PLUS“ д.о.о. Стара Пазова од 31.12.2019.год.
14. Овлашћење за заступање од стране „MERIDIJAN ŠPED“ д.о.о Шид ул. Владимира Назора бб, дато Јелени Сераглић из Новог Сада.
15. Употребна дозвола број ROP-SPZ-37597-IUP-16/2019 од 31.12.2019.год. издата од Општинске управе Стара Пазова Одељење за урбанизам и грађеве, инвеститору „MERIDIJAN-ŠPED“ д.о.о из Шида.
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 са позивом на број 97 54-50241100 прималац Агенција за привредне регистре.
19. Такса за локацијске услове у износу 150.839,00 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. „MERIDIJAN-ŠPED“ д.о.о из Шида, путем пуномоћника,
2. ОУ Стара Пазова, Одељење за инспекцијске послове и комуналне делатности,
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,