

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-31129-LOC-1/2020
Дана: 14.12.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНО СЕРВИСНОГ ЦЕНТРА „МИЛШПЕД“
ЦЕНТРА АУТОМОТО ЛОГИСТИКЕ
на кат. парц. бр. 1912/2, 1912/3, 1912/4 и 1915/2 к.о. Крњешевци
у јужној радној зони Крњешеваца

Законски основ за израду локацијских услова: Локацијски услови израђују се на основу 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, 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. 68/19), 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 („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.

Урбанистички пројекат: Урбанистички пројекат за изградњу пословно-сервисног центра „Милшпед“ – центра аутомото логистике на кат. парц. бр. 1912/2, 1912/3, 1912/4 и 1915/2 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 342. седници одржаној дана 17.07.2020.год. и који је потврђен од Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Стара Пазова дана 20.10.2020. године под бројем 350-136/2020-III-05.

Подносилац захтева: „MILŠPED NEKRETNINE“ д.о.о. Стара Пазова (ПИБ 107646285)
Крњешеваци, ул. Индустијска зона бб.

Пуномоћник: „DVA STUDIO“ д.о.о. (ПИБ 104081234)
из Београда - Стари Град, ул. Високог Стевана бр. 13,
чије је овлашћено лице Милан Ђурић из Београда.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-31129-LOC-1/2020 од 26.10.2020.године.

Подаци о локацији: Урбанистичка целина V обухвата централни део радне зоне који је неизграђен, изузев групације кућа за одмор. Намењена је изградњи пословних, производних комплекса, робно-транспортних центара и комунално-сервисних комплекса у складу са општим правилима градње и параметрима за поједине врсте објеката датим у Плану.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1912/2 к.о. Крњешевци уписана је у лист непокретности бр. 825 к.о. Крњешевци у површини од 01ха 78а 22м².

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1912/3 к.о. Крњешевци уписана је у лист непокретности бр. 553 к.о. Крњешевци у површини од 57а 53м².

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1912/4 к.о. Крњешевци уписана је у лист непокретности бр. 553 к.о. Крњешевци у површини од 63а 15м².

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1915/2 к.о. Крњешевци уписана је у лист непокретности бр. 553 к.о. Крњешевци у површини од 02ха 04а 57м².

Намена парцеле: Кат. парц. бр. 1912/2, 1912/3, 1912/4 и 1915/2 к.о. Крњешевци, према ПГР-у Крњешевци намењене су за грађевинске парцеле уз обавезу обједињавања истих за потребе формирања грађевинских парцела за изградњу будућих пословних, производних комплекса, робно-

транспортних центара и комунално-сервисних комплекса у складу са општим правилима грађења и параметрима за поједине врсте објеката датим у Плану, уз обавезу израде урбанистичког пројекта за наменску изградњу и формирања грађевинске парцеле према задатим урбанистичким параметрима.

Врста земљишта: Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја.

Индекс заузетости парцеле: Максимално 60% што износи 29663м².

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

Индекс изграђености парцеле: Планом није предвиђен максимални индекс изграђености.

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 14831м².

Намена објекта: На неизграђеним кат. парц. бр. 1912/2, 1912/3, 1912/4 и 1915/2 к.о. Крњешевци планира се изградња пословно сервисног центра Милшпед који обухвата:

Изградњу објекта бр. 1: Пословно-сервисни центар Милшпед - центар аутомато логистике, корисне површине око 2820м² на кат. парц. бр. 1912/2 и 1912/4 к.о. Крњешевци који се састоји од:

- *пословног дела објекта*, спратности П+1, намењеног за пословање аутомато логистике, са пословним и радним просторима са једним радним местом или групним радним местима, просторијама за заједничко коришћење и мултифункционалним просторима за индивидуални и тимски рад, корисне површине око 1640м² и
- *сервисног и радног дела објекта*, спратности П+0, намењеног за радионицу за одржавање моторних возила са перионицом за моторна возила и социјалним просторима – гардероба, чајна кухиња, санитарije, радним просторима за запослене у радионици и техничким просторима за потребе целог објекта, корисне површине око 1180м².

Изградњу објекта бр. 2: Трафостанице монтажно бетонске трафо станице МБТС 20/0,4кV, 1х630кVA, бруто површине око 22 м² на кат. парц. бр. 1912/2 к.о. Крњешевци.

Изградњу отвореног складишта намењеног складиштењу возила са 906 (деветсто шест) паркинг места са противградном мрежом као заштитом складишта возила на отвореном, која ће се користити привремено током сезоне падавина града, након чега се мрежа демонира и складишти. Отворено складиште планира се у две целине са независним распонским системом. Површина целине А под мрежом износи око 14650м² а површина целине Б под мрежом износи око 3300м².

Изградњу интерних саобраћајница на кат. парц. бр. 1912/2, 1912/3, 1912/4 и 1915/2 к.о. Крњешевци које обухватају: саобраћајницу намењену за тежак теретни саобраћај површине око 2950м², платоа површине око 12725м², 15 (петнаест) паркинг места за паркирање камиона приликом претовара робе површине 1315м², пешачких саобраћајница у виду тротоара површине око 170м² и 32 (тридесет два) паркинг места за возила која користе запослени од чега су 2 паркинг места за особе са инвалидитетом, површине око 370м². Укупна површина интерних саобраћајница је око 17530м².

Изградњу све неопходне инфраструктуре (струја, вода, канализација, телефон и др.) потребне за несметано функционисања комплекса.

Класификација и категорија објекта: Доминатна категорија објекта је В.

Објекат бр. 1

- Пословне зграде 122012 В (58%)
 - Индустијске зграде и радионице 1252102 В(42%)
- Објекат бр. 2
- Трансформаторске станице и подстанице 222420 Г (100,0%)

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекти.

Спратност објекта: Максимална спратност П+2+Пк.

Планирани објекти су максималне спратности П+1.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална заузетост парцеле под објектима без саобраћајница је 29663м².

Заузетост парцеле под објектом бр. 1 износи око 2020м².

Заузетост парцеле под објектом бр. 2 износи око 22м².

Заузетост парцеле под планираном интерном саобраћајницом износи око 2950м².

Заузетост парцеле под планираним паркинг местима је око 12520м².

Заузетост парцеле под планираним платоима је око 12725м².

Заузетост парцеле под пешачким површинама је око 170м².

Укупна заузетост под објектима, саобраћајницом, паркинг простором, платоима и пешачким површинама је око 30402м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимално дозвољена изграђеност није предвиђена Планом.

Изграђеност парцеле под планираним објектом бр. 1 је око 3039м².

Изграђеност парцеле под планираним објектом бр. 2 је око 22м².

Изграђеност парцеле под планираним објектима, саобраћајницом, паркинг простором, платоима и пешачким површинама је око 31420м².

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 објекта бр. 1 је око 2819 м².

Корисна површина објекта бр. 2 је око 18м².

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 привреду број 501-128/2020-III-01 од 20.05.2020.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 217-6249/20 од 11.05.2020.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.

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 је предвиђен из планиране улице 7. Саобраћај на локацији се развија од улаза – излаза ка објекту и отвореном складишту возила. Све саобраћајнице су димензионисане тако да обезбеђују двосмерно кретање, осим у делу за складиштење који је намењен складишним лотовима где је саобраћај једносмеран у складу са технологијом складиштење. 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.

Све до изградње улице 7 приступ комплексу омогућује се преко постојећег комплекса компаније Милшпед (кат.парц.бр. 1893 к.о. Крњешевци) и ћуприје планиране преко мелиорационог канала који дели ова два комплекса (кат.парц.бр. 1917 к.о. Крњешевци) уз писмену сагласност власника – корисника канала. Предмет ових локацијских услова није изградња прилазне ћуприје.

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

Одвођење зауљених кишних вода решити тако да се после третмана у уређају за пречишћавање прикључе на шахт чисте кишне канализације и спроведу у отворени мелиорациони канал.

Одвођење фекалних вода: Фекалне воде из објекта спровести у водонепропусну септичку јаму која представља прелазно решење до изградње фекалне канализације употребљених вода у радној зони Крњешеваца. Водонепропусну септичку јаму лоцирати у близини објекта минимално удаљену од било које међе 6 метара.

Врста и висина ограде: Око парцеле потребно је изградити ограду. Елементи ограде (темељи, стубови и зид) морају се градити на властитом парцели. Улична ограда треба да се естетски уклопи

са архитектуром објекта и потребно је извести према улици транспарентно. Максимална висина оградe 2.20м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини.

Загревање објекта: Предвиђено је да се пословно сервисни објекат загрева на гас.

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 телефона, гаса и струје испред постојећег комплекса МИЛШПЕД 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: 50/42 од 18.05.2020.год.,
- Електро услови:
Према Условима од ЕПС Дистрибуција Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-118034-20 од 08.06.2020.год., заведено на писарници ЕПС Дистрибуција Београд дана 09.06.2020.год.
Према Условима од ЕПС Дистрибуција Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-331554-20 од 18.11.2020.год.. заведено на писарници ЕПС Дистрибуција Београд дана 18.11.2020.год.
- Водни и канализациони услови:
Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 3560 од 06.05.2020.год.
Према Водним условима ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број II-1185/5-20 од 20.11.2020.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: А335-567609/1-2019 од 23.06.2020.год.,
- Гасни услови: Према Условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 1768-2/20 од 12.06.2020.год.

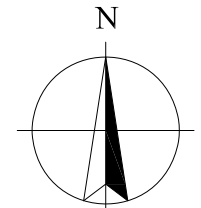
Напомена:

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.

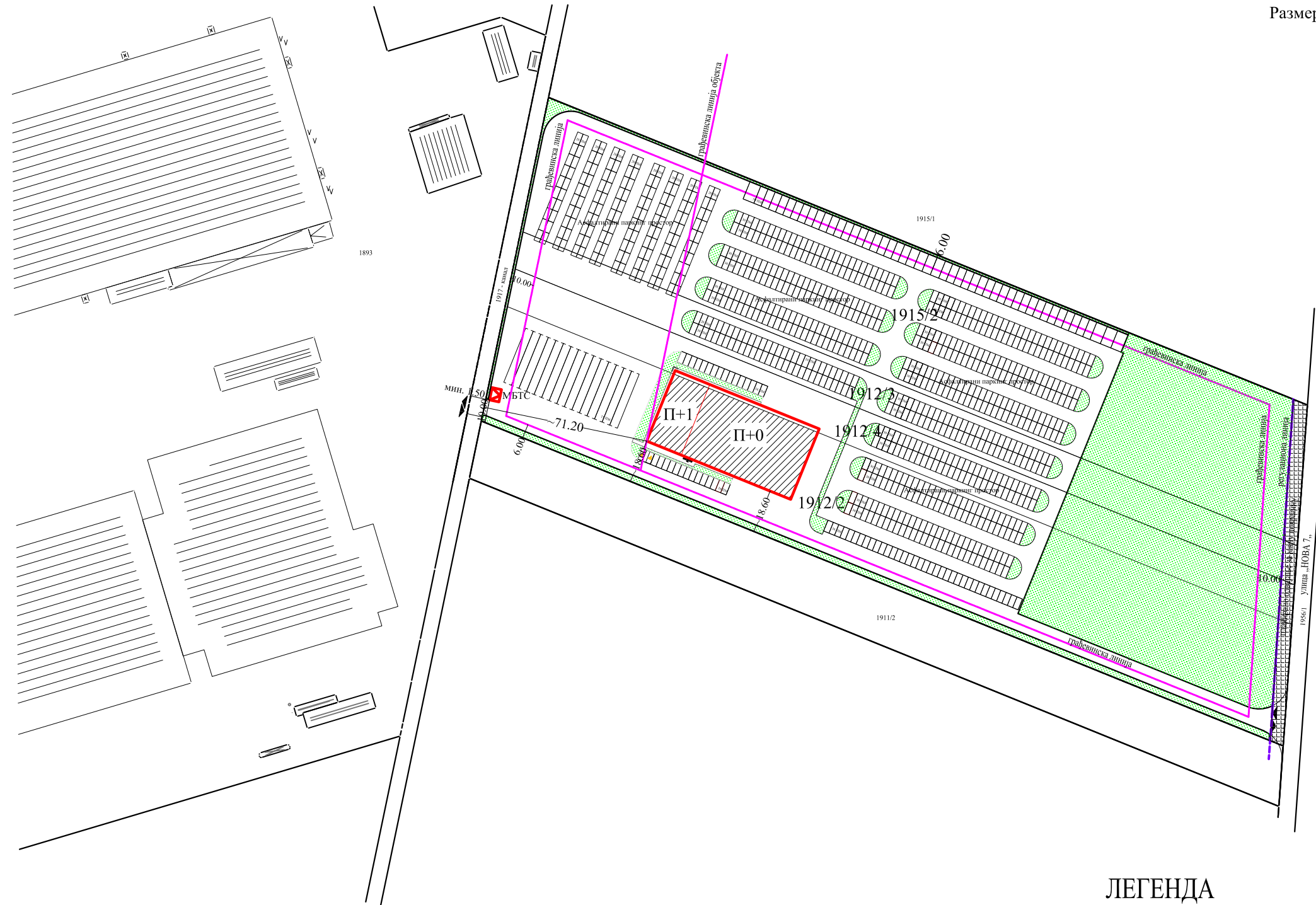
Пре исходавања грађевинске дозволе неопходно је да се изврши парцелација кат. парц. бр. 1912/2, 1912/3, 1912/4 и 1915/2 к.о. Крњешевци за потребе формирања – регулације површине јавне намене - улице 7.

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



Размера 1:1000



ЛЕГЕНДА

-  регулациона линија
-  грађевинска линија
-  планирани објекти

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 1912/2, 1912/3, 1912/4 и 1915/2 и др. к.о. Крњешевци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-18481/2020 од 30.10.2020.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 1912/2, 1912/3, 1912/4 и 1915/2 к.о. Крњешевци, од РГЗ Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-01-302-16810/2020 од 28.10.2020.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-128/2020-III-01 од 20.05.2020.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 217-6249/20 од 11.05.2020.год.
5. Технички услови „Чистоћа“ ј.п. из Старе Пазове број: 50/42 од 18.05.2020.год.
6. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-118034-20 од 08.06.2020.год., заведено на писарници ЕПС Дистрибуција Београд дана 09.06.2020.год.
7. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.- 331554-20 од 18.11.2020.год. заведено на писарници ЕПС Дистрибуција Београд дана 18.11.2020.год.
8. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 3560 од 06.05.2020.год.
9. Водни услови од ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број II-1185/5-20 од 20.11.2020.год.
10. 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: А335-567609/1-2019 од 23.06.2020.год.
11. Услови „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 1768-2/20 од 12.06.2020.год.
12. Идејно решење израђено од „DVA: STUDIO“ д.о.о. Београд, бр. пројекта А-ИДР-01-2020, Београд, октобар 2020.год.
13. Катастарско топографски план израђен од „GEOFOCUS“ д.о.о. Стара Пазова од 06.09.2020.год.
14. Пуномоћ од стране „MILŠPED NEKRETNINE“ д.о.о. Стара Пазова дато „DVA: STUDIO“ д.о.о. Београд, електронски потписана дана 23.10.2020.год.
15. Овлашћење од стране „DVA STUDIO“ д.о.о. Београд дато Милану Ђурићу из Београда да може подносити захтеве у ЦЕОП-у у поступку добијања потребних дозвола у циљу изградње објеката на кат. парц. бр. 1912/2, 1912/3, 1912/4 и 1915/2 к.о. Крњешевци електронски потписано 23.10.2020.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, модел и позив на број 97 59-54142600, прималац Агенција за привредне регистре.
19. Такса за локацијске услове у износу 206.022,00 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. „MILŠPED NEKRETNINE“ д.о.о Стара Пазова, путем пуномоћника,
2. ОУ Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. МУП Одељење Сремска Митровица,
4. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова
5. ЕПС Дистрибуција, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
6. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
7. ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад
8. „Телеком Србија“ а.д. Београд, Регија Нови Сад, Извршна јединица Сремска Митровица,
9. „Гас Феромонт“ а.д. Стара Пазова.