

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-8772-LOCH-2/2020
Дана: 28.05.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ ДИСТРИБУТИВНОГ ЦЕНТРА,
на кат. парц. бр. 5643/15 к.о. Нова Пазова
у централној радној зони општине Стара Пазова
Блок 5

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)), Правилника о 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 централне радне зоне општине Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“ бр. 9/19 и 29/19).

Урбанистички пројекат: Урбанистички пројекат за изградњу дистрибутивног у Старој Пазови на кат. парц. бр. 5643/15 к.о. Нова Пазова израђен од стране Пројектног бироа „URBANPROJEKT“ д.о.о. из Старе Пазове, који је Комисија за планове Општине Стара Пазова на 337. седници одржаној 02.03.2020. године разматрала и дала позитивно мишљење и који је потврђен у Одељењу за урбанизам и грађење Општинске управе Стара Пазова дана 06.04.2020. године под бројем: 350-32/2020-III-05.

Подносилац захтева: „NAPREDAK“ д.о.о. (ПИБ 100537245)
из Старе Пазове, Голубиначки пут бб

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-8772-LOCH-2/2020 од 07.05.2020. године.

Подаци о локацији: Централна радна зона – блок 5.

Катастарска парцела: Кат. парц. бр. 5643/15 к.о. Нова Пазова, која је уписана у лист непокретности број: 5651 Нова Пазова, у површини 04ха 11а 09м².

Намена парцеле: Блок 5 је намењен изградњи робно-транспортних центара, логистичких центара, производно-пословних комплекса, прехрамбене индустрије, индустрије елек. и оптич. уређаја, као и других индустријских и производних објеката који немају негативних утицаја на животну средину (забрањена је производња хемикалија, прерада нафте и деривата са високим степеном загађења животне средине, односно у неконтролисаним условима), сервисних центара.

Врста земљишта: Грађевинско земљиште ван грађевинског реона.

Индекс заузетости парцеле: Индекс заузетости до 60% (максимално 24665м²).

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

Индекс изграђености парцеле: Индекс изграђености није предвиђен у планском документу.

Индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.

Минимална површина под зеленилом: 20 % (минимално 8222м²).

Намена објекта: На комплексу је планирана:

1. Изградња дистрибутивног центра, спратности од П+Г (галерија) до П+2, укупне корисне површине око 4.385м² при чему је највећи до објекта спратности П+0, корисне површине око 3348м², намењен за складиштење, воћа и поврћа, са зреоницама банаана, складиштем амбалаже, пунионицом виљушкар, машинском салом, манипулативним простором, канцеларијом магационера и тоалетима. Мањи део објекта, спратности П+2, корисне површине око 805м²,

намењен је за пословни простор који је организован у три етажe: у приземљу се планира улаз са степеништем, гардеробер са 9 (девет) гардеробних ормарића у женској односно 15 (петнаест) у мушкој свлачионици и припадајући санитарни чворови, на првом спрату се налазе просторије за ручавање и одмор запослених као и просторија за архиву односно санитарна просторија са трокадером, а на другом спрату су 3 канцеларије са излазом на галерију изнад манипулативног простора и сала за састанке. Уз складишни део објекта планирана је надстрешница намењена за складиштење амбалаже, корисне површине 232м².

2. Изградња портирнице, спратности П+0, корисне површине око 8м², која се састоји просторије за портира и мокрог чвора.

3. Изградња трафоа, спратности П+0, МБТС инсталисане снаге 630kVA корисне површине око 7м².

4. Интерне саобраћајнице са манипулативним просторима, 11 паркинг места за теретна возила 30 за путничка возила, 20 паркинг места за бицикле, пешачке површине, тротоари и платои укупне површине око 8.784м².

5. Изградња све неопходне инфраструктуре која ће бити потребна за изградњу и коришћење објекта (струја, вода, канализација, тт инсталација и др.)

Класификација и категорија објекта: доминантна категорија В.

Дистрибутивни центар:

- Специјализована складишта 125222 68% В

- Хладњача:125223 23% В

- Зграде које се употребљавају у пословне сврхе: 122012 9% В.

Портирница 122011 100% Б

Трафо станица 221420 100% Г

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободно-стојећи објекти.

Спратност објекта: Максимално дозвољена висина венца 18м.

Максимална планирана спратност главног објекта је П+2 са висином од 10,70м према ИДР.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена узетост парцеле је 24665м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом износи око 3.770м².

Бруто развијена површина свих етажа: Индекс изграђености није предвиђен у планском документу.

Укупна изграђеност парцеле под свим објектима износиће око 4.580м².

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: Укупна корисна површина планиране изградње је око 4.166м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: минимално +0.10м.

Светла висина просторија: минимално 2.80м.

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: На основу Обавештења о нивоу потребне документације из области заштите животне средине, издатог од Општинске управе Стара Пазова, Одељења за инспекцијске послове и комуналне делатности број: 501-312/2019-III-07 од 24.01.2020.год. **неопходно је** подношење захтева за покретање поступка процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: На основу Обавештења издатог од Одсека за превентивну заштиту, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Сектора за ванредне ситуације, Министарства унутрашњих послова, Републике Србије 09.29 Број 217-1011/20 од 20.01.2019.год. произилази да је у конкретном случају прописана **обавеза прибављања сагласности** на техничку документацију.
- Санитарна заштита: Санитарни услови бр. 138-53-01155-2/2019-14 од 24.12.2019. год. издати од Покрајински секретаријат за здравство Сектор за санитарни надзор одељење у Сремској Митровици прописују да у објекту пре почетка обављања делатности морају да буду обезбеђени општи и посебни санитарни услови.

- **Нивелација и регулација:** Објекат прилагодити ситуацији на терену и регулисати га 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 обрађених у урбанистичком пројекту за наменску изградњу комплекса.

Пешачке и приступне саобраћајнице: За предметну парцелу је планиран један саобраћајни прикључак на саобраћајницу тј. на улицу Бановачки пут. Прилаз је планиран као аутомобилско пешачки и контролисан је преко капије и портирнице. У комплекс дистрибутивног центра ће улазити возила (аутомобили) намењена запосленима и пословним партнерима који долазе у објекат као и теретна возила за транспорт воћа и поврћа. Није предвиђено дуже задржавање теретних возила. За потребе паркирања теретних возила предвиђено је 11 (једанаест) паркинг места, за аутомобиле 30 паркинг места и за бицикле 20, а укупно је планирано 6 (шест) утоварних рампи за камионе и шлепере, односно један прилаз у сам објекат за комби возила. Максимални број теретних возила која ће опслуживати објекат (довоз и одвоз робе) је око 70 возила у току дана.

Одводњавање површинских вода: Атмосферска вода са крова се спроводи у водонепропусну ретензију на сопственој парцели као и са саобраћајних површина уз претходни третман зауљених вода преко сепаратора за уље и бензин.

Одводњавање фекалних вода: Постојећа канализација је изведена до раскрснице бр. 4, те је потребно пројектовати и извести део канализационе мреже од ЦС-4 до новопланиране улице 4, укупна дужина планиране мреже износи 500м. Уколико постоје технолошке отпадне воде обавезно је претходно пречишћавање. За реализацију изградње канализације потребно је са Одељењем за инвестиције општине Стара Пазова дефинисати Уговором узајамне обавезе у вези комуналног опремања локације.

Врста и висина оgrade: Око парцеле потребно је изградити ограду. Елементи оgrade (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 оgrade 2,20 м.

Загревање објекта: За грејање дела просторија (просторије пословног дела, гардеробе, портирнице и сл.) је планирано да се као енергент користи електрична енергија.

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 уверењу за кат.парц.бр. 5643/15 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад нема уписаних водова.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови: Према техничким условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 50/05 од 03.01.2020. године.
- Електро услови: Према Условима за пројектовање и прикључење од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-5457-20 од 29.01.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 03.02.2020. год. Према Условима за пројектовање и прикључење од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-120252-20 од 14.05.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 15.05.2020. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 12103 од 20.12.2019. год. локација предметног комплекса је делимично инфраструктурно опремљена, у коридору пута Војка-Бановци постоји водоводна мрежа, а у делу улице 4 потребно је пројектовати и изградити водоводну мрежу. Прикључење на канализацију употребљених вода је могуће након изградње уличне мреже. **Прикључење комплекса на водовод је могуће након исходавања грађевинске дозволе за комплекс, а на канализацију након изградње канализационе мреже.** За реализацију комуналног опремања парцеле потребно је са Одељењем за инвестиције општине Стара Пазова дефинисати Уговором узајамне обавезе.
- Према Водним условима ЈВП Воде Војводине Нови Сад бр.П-551/5-20 од 21.05.2020. године.
- ТТ услови: Према Техничким условима за пројектовање и прикључење од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу Сремска Митровица, број: А335-567609/1-2019 од 23.12.2019.год..

- Гасни услови:

Услови издати од а.д. „Гас Феромонт“ Стара Пазова бр. 789-2/20 од 11.03.2020. год..

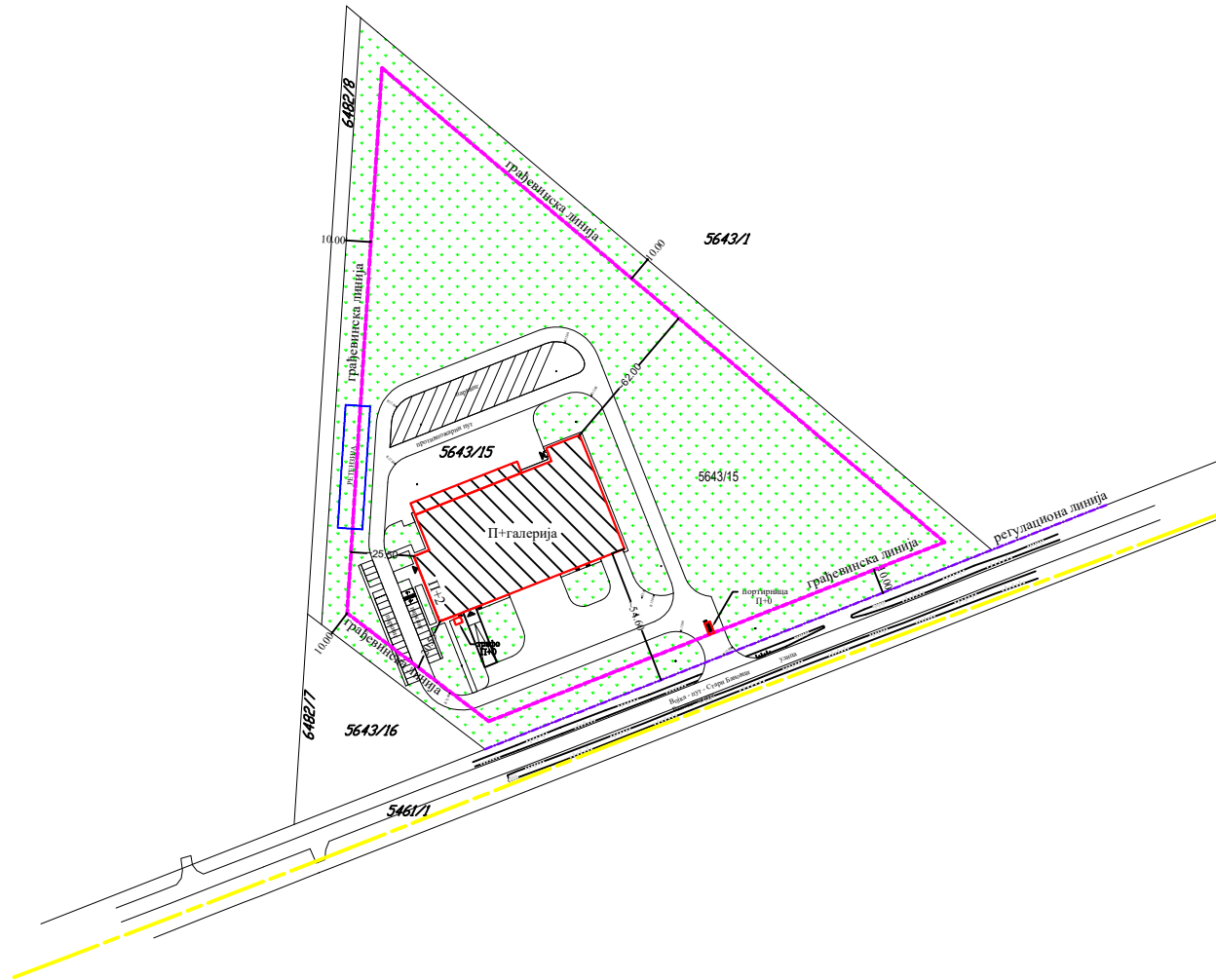
Услови издати од „Србија Гас“ Нови Сад бр. 06-01/1275 од 19.03.2020. год..

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 инвеститор је у обавези да уговорима са Одељењем за инвестиције реши начин изградње секундарне канализационе мреже.

Приказ грађевинских и регулационих линија



размера 1:2000

ЛЕГЕНДА:

-  ПЛАНИРАНА ИЗГРАДЉА
-  РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
-  ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
-  УЛАЗ У ОБЈЕКАТ

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија плана за кат.парц.бр. 5643/15 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-6196/2020 од 30.04.2020.год.
2. Уверење за кат.парц.бр. 5643/15 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-01-302-5157/2020 од 03.05.2020.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области заштите животне средине, од Општинске управе Стара Пазова, Одељења за инспекцијске послове и комуналне делатности број: 501-312/2019-III-07 од 24.01.2020.год.
4. Услови од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-1011/20 од 20.01.2019.год.
5. Технички услови од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 50/05 од 03.01.2020. године.
6. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-5457-20 од 29.01.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 03.02.2020. год.
7. Услови за пројектовање и прикључење од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-120252-20 од 14.05.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 15.05.2020. год.
8. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, 12103 од 20.12.2019. год.
9. Водним условима ЈВП Воде Војводине Нови Сад бр. II-551/5-20 од 21.05.2020. године.
10. Технички услови за пројектовање и прикључење од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу Сремска Митровица, број: А335-567609/1-2019 од 23.12.2019.год..
11. Услови издати од а.д. „Гас Феромонт“ Стара Пазова бр. 789-2/20 од 11.03.2020. год..
12. Услови издати од „Србија Гас“ Нови Сад бр. 06-01/1275 од 19.03.2020. год..
13. Идејно решење израђено од стране стране „МВВМ ING“ д.о.о. из Нови Сад, бр. пројекта Е-826/19 из априла 2020. године.
14. Катастарско-топографски план за кат. парц. бр. 5643/15 к.о. Нова Пазова израђен од „ABSOLUT documents VS“ д.о.о. Стара Пазова од 14.10.2019. год.
15. 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.
16. 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.
17. Накнада за ЦЕОП у износу од 5000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 34-5975800, прималац Агенција за привредне регистре.
18. Такса за локацијске услове у износу од 225.950,00 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. „NAPREDAK“ д.о.о. из Старе Пазове,
2. ОУ општине 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“ Београд, Одељење за планирање и изградњу Сремска Митровица
9. а.д. „Гас Феромонт“ Стара Пазова
10. „Србија Гас“ Нови Сад