

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-37058-LOC-1/2019
Дана: 10.02.2019. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
УПРАВНИ ДЕО П+2, ПРОИЗВОДНИ ДЕО П+1
И МАГАЦИН – РЕГАЛНО СКЛАДИШТЕ П+0
на кат. парц. бр. 4813/33 к.о. Стара Пазова
у источној радној зони ул. Панонска бб
у Старој Пазови

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 документ: План генералне регулације за насеље Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17).

Урбанистички пројекат: Урбанистички пројекат за изградњу пословног објекта - управни део П+2, производни део П+1 и магацин - регално складиште П+0 на кат.парц.бр. 4813/33 к.о. Стара Пазова, израђен од „G&P PRO-ING DOO“ д.о.о. из Старе Пазове, који је Комисија за планове Општине Стара Пазова на 321. седници одржаној 30.09.2019. године разматрала и дала позитивно мишљење и који је потврђен у Одељењу за урбанизам и грађење Општинске управе Стара Пазова дана 02.12.2019. године под бројем: 350-119/2019-III-05.

Подносилац захтева: „TIM SISTEM“ д.о.о. (ПИБ 102782481)

из Нове Пазове, Ул. прва индустријска бр. 9

Пуномоћник: „G&P PRO-ING DOO“ д.о.о. (ПИБ 103648928) из Старе Пазове,

ул. Ћирила и Методија бр 15 - I спрат,

тј. законског заступника Зековић Горана

из Старе Пазове.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-37058-LOC-1/2019 од 03.12.2019.год.

Подаци о локацији: Источна радна зона блок Р - 1.5.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 4813/33 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 9694 к.о. Стара Пазова на површини од 57а 94м².

Намена парцеле: Производно - пословна зона (блокови Р-1.4, Р-1.5, Р-1.6, Р-1.7, Р-1.10 и Р-1.11) Наведени блокови су предвиђени за пословно производне садржаје и подразумевају могућност изградње: производних садржаја, пре свега лаке или прерађивачке индустрије, под условом да имају све потребне савремене уређаје за пречишћавање како отпадних материјала, тако и ваздуха, односно да испоштују законску регулативу везану за заштиту животне средине; трговинских комплекса, изложбено продајних простора; занатских комплекса; сервиса; услужних комплекса и садржаја везаних за транспорт, шпедицију и сл.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Индекс заузетости парцеле: 65% (максимално 3766м²).

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

Индекс изграђености парцеле: Није дефинисан 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: 15 % (минимално 869м²).

Категорија и класа објекта: Објекат доминатна категорија В.

122021 Б пословни објекат - 7%

125102 В производни објекат - 23%

125222 В складишни објекат - 70%

Намена објекта: Планира се изградња објекта који је подељен на три функционалне целине и то: према улици Панонској предвиђен је управни део спратности П+2, где су у приземљу планиране следеће просторије - ходник са степеништем, свлачионица, чајна кухиња, мушки и женски санитарни чвор, тушеви и канцеларија; на првом спрату планиране су просторије - хол са степеништем, ходник, мушки и женски санитарни блок, чајна кухиња и две канцеларије; на другом спрату планирају се две просторије и то: хол са степеништем и магацин за канцеларијски део. Укупна корисна површина пословног дела објекта износиће око 255м². Иза управног дела планиран је производни део спратности П+1, где су у приземљу планиране следеће просторије: ходник са степеништем, просторија за производњу металне галантерије и пећи на чврста горива, теретни лифт, док се на првом спрату планира ходник са степеништем, теретни лифт, претпростор и магацин за складиштење готових производа. Укупна корисна површина производног дела објекта износиће око 921м². У наставку иза производног дела планира се складишни простор у виду регалног складишта у коме ће се складиштити роба широке потрошње, без робе која спада у класе запаљиве робе од 1 до 9. корисна површина складишног дела износиће око 2725м².

На комплексу се предвиђа изградња интерне саобраћајнице предвиђене за мешовит и тежак теретни саобраћај и манипулативне површине које укупно износе око 1010м², 22 паркинг места за путничка возила површине око 275м², тротоари за пешачки прилаз свим деловима објекта, површине око 35м².

За потребе обезбеђења хидрантске мреже водом планирана је изградња укопаног резервоара запремине V=72м³, који ће се лоцирати у зеленој површини поред објекта.

Поред наведеног планирана је и изградња све неопходне инфраструктуре (струја, вода, канализација, телефон и др.) за несметано функционисање свих делова објекта.

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Није предвиђена максимална дозвољена спратност објекта, али је висина кровног венца ограничена да буде максимално 15 метара.

Према идејном решењу атика је планирана на висини од 10,36м.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцела је 3766м².

Заузетост парцела под планираним изградњом је 3340м².

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

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 4020м².

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 изградње је око 3901м².

Карактер објекта: Стални.

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

Максимална висина кровног венца: Максимално 15 метара.

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

Производни простор мин. 3,20м

Складишни простор мин. 3,20м.

Отвори на фасади према ближој суседној међи: Отворе поставити на парапетни зид минималне висине $h = 1,80\text{м}$.

Максималне димензије прозорских отвора према ближој суседној парцели износе $1,20\text{м} \times 0,60\text{м}$, под условом да се објекат поставља на мањој удаљености од $4,00\text{м}$.

Осветљење и вентилација: Све просторије у објектима 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 501-199/2019-III-07 од 25.07.2019. год. **неопходно је подношење захтева** за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: На основу 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 217-11119/19 од 24.07.2019. год. нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара али је потребно да се пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу доставе на сагласност пројекти за извођење објекта чији је саставни део и главни пројекат заштите од пожара.

Нивелација и регулација: Објекат 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. Потребно је да заузимају 15% укупне површине парцеле што износи око 869м^2 .

Пешачке и приступне саобраћајнице: Предметна парцела налази се на углу две улице Панонске и Сремске. Главни колски и пешачки прилаз објекту ће се остварити из Панонске улице. Паркирање је неопходно обезбедити на парцели за потребе корисника и посетилаца будућег објекта. Пројектом је планирано укупно 22 паркинг места за путничка возила, одређен број паркинг места мора бити обезбеђен за лица са посебним потребама. У оквиру комплекса планира се интерна саобраћајница и приступни платои за комуникацију намењени за тежак теретни саобраћај. Саобраћајница ће се уједно у случају потребе користити за противпожарну заштиту.

Пешачки прилаз планиран је управно из улице Панонске до свих улаза у објекте.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне воде одвести путем интерне фекалне канализације из објекта до уличне канализационе мреже.

У регалном складишту се не планира никаква производња и самим тим нема технолошких отпадних вода. У производном делу, такође не постоје отпадне воде у процесу производње.

Одводњавање атмосферске воде: вишак атмосферских вода спровести у зелене површине на комплексу. Атмосферске воде са саобраћајница пречистити кроз сепаратор уља и масти до нивоа чистоће како би се исте испустиле у улични атмосферски канал.

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. Минимална висина оgrade $2,20\text{м}$. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. не према јавној површини.

Загревање објекта: Управни део објекта као и производни део загревати по потреби алтернативно на чврста горива или електричну енергију. Могуће је и загревање објекта на природни гас у случају да се инвеститор одлучи за ову врсту енергента.

Подземне инсталације: Приликом предметне реконструкције водити рачуна о постојећој надземној и подземној инсталацији и околним суседним објектима. Све нарушене јавне и остале површине довести у првобитно стање.

Према уверењу РГЗ Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад, нису картиране инсталације водова.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови: Према Условима од „Чистоћа“ а.д. Стара Пазова, број: 307/48 од 05.08.2019.год.
- Електро услови:
Према Условима од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-D-07.17.-230252-19 од 03.09.2019.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 04.09.2019.год.
Према Условима од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-D-07.17.-411956-19 од 03.01.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 06.01.2020.год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 6194 од 23.07.2019.год.
- ТТ услови: Према Техничким условима од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број: А335-334441/1-2019 од 22.07.2019.год.
- Гасни услови: Према Условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 2259-2/19 од 09.08.2019.год.

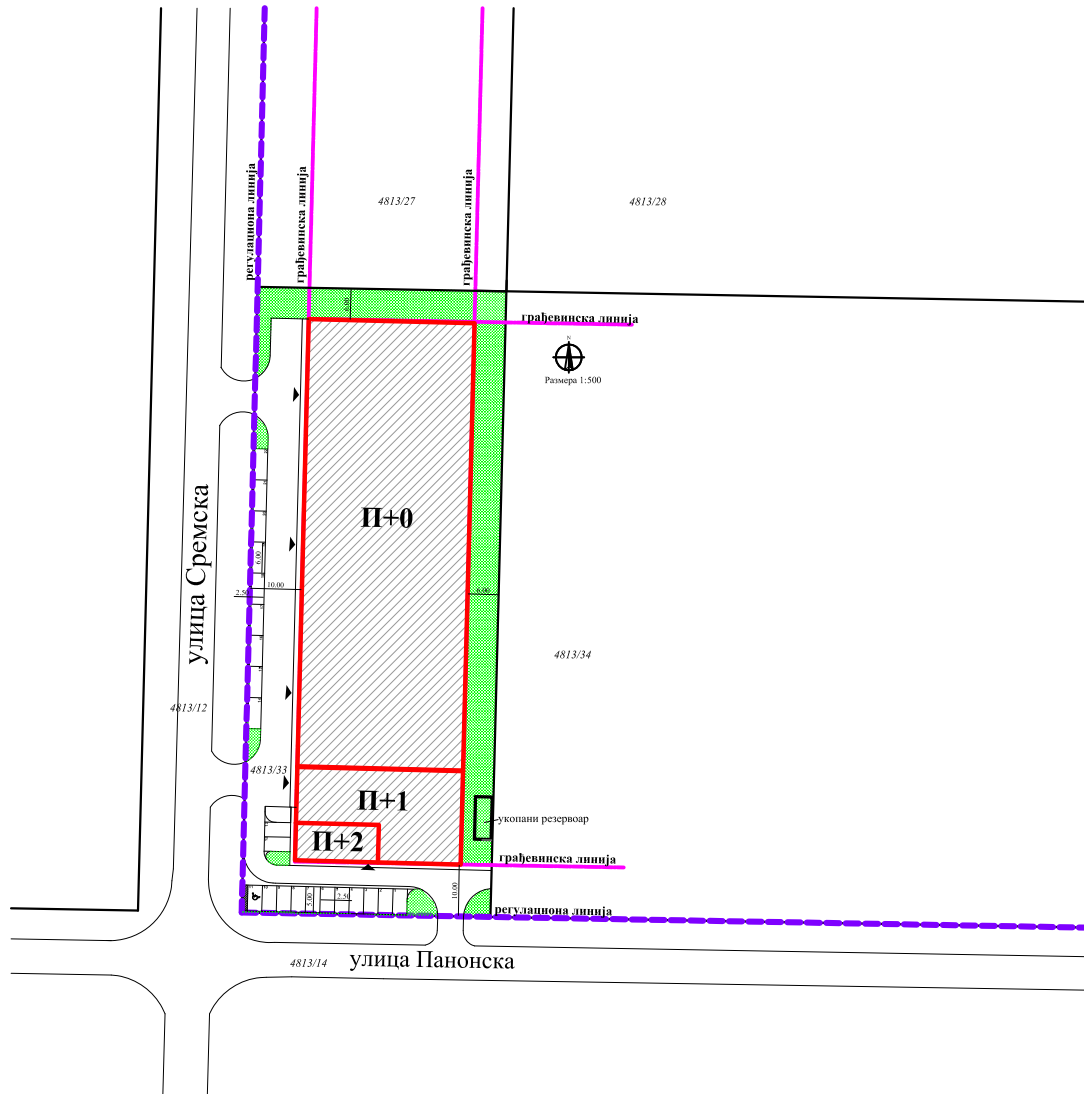
Напомена:

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



РАЗМЕРА 1 : 1000



Легенда:

- Регулациона линија
- Грађевинска линија
- ▨ Планирана изградња
- ▲ Улаз

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 4813/33 к.о. Стара Пазова издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. ROP-SPZ-37058-LOC-1/2019 од 06.12.2019.год.
2. Уверење о подацима катастра водова за кат. парц. бр. 4810/33 к.о. Стара Пазова од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-01-302-11671/2019 од 05.12.2019. год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издато од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за инспекцијске послове и комуналне делатности број 501-199/2019-III-07 од 25.07.2019.год
4. 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 217-11119/19 од 24.07.2019.год.
5. Услови од „Чистоћа“ а.д. Стара Пазова, број: 307/48 од 05.08.2019.год.
6. Услови од Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-D-07.17.-230252-19 од 03.09.2019.год.. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 04.09.2019.год.
7. Услови од ЕПС Дистрибуције, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-D-07.17.-411956-19 од 03.01.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 06.01.2020.год.
8. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 6194 од 23.07.2019.год.
9. Технички услови од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број: А335-334441/1-2019 од 22.07.2019.год.
10. Услови од „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 2259-2/19 од 09.08.2019.год.
11. Идејно решење израђено од стране „G&P PRO-ING DOO“ д.о.о. из Старе Пазове бр. тех. документације ИДР-10/19 израђено у Старој Пазови септембра 2019. год.
12. Пуномоћ за заступање од стране „TIM SISTEM“ д.о.о Нова Пазова, дата „G&P PRO-ING DOO“ д.о.о. из Старе Пазове оверена код Јавног бележника Петра Ђурђевића из Старе пазве под бројем УОП-II:3610-2019 дана 26.07.2019.год.
13. 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.
14. 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.
15. Накнада за СЕОР у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 11-57137200, прималац Агенција за привредне регистре.
16. Такса за локацијске услове у износу од 135.970,00 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 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. „TIM SISTEM“ д.о.о. Нова Пазова, путем пуномоћника,
2. ОУ Стара Пазова, Одељење за инспекцијске послове и комуналне делатности
3. МУП-у, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици,
4. ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
5. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
6. а.д. „Телеком Србија“ Београд, Одељење Сремска Митровица и
7. „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова.