

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-8323-LOC-1/2020
Дана: 13.05.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНО – ПРОИЗВОДНО - СКЛАДИШНОГ КОМПЛЕКСА
на кат.парц.бр. 4893/2 и 4894/3 к.о. Стара Пазова
I и II ФАЗА,
у ул. Бановачкој 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), 31/2019, 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).

Урбанистички пројекат: Урбанистички пројекат за изградњу пословно-производно-складишног комплекса П+1/П+0 у Старој Пазови на кат.парц.бр. 4893/2, 4893/3, 4893/4, 4894/3 и 4894/5 к.о. Стара Пазова, општина Стара Пазова израђен од стране Пројектног бироа „KONSALTING“ д.о.о. из Старе Пазове, који је Комисија за планове Општине Стара Пазова на 332. седници одржаној 10.12.2019. године разматрала и дала позитивно мишљење и који је потврђен у Одељењу за урбанизам и грађење Општинске управе Стара Пазова дана 12.03.2020. године под бројем: 350-28/2020-III-05.

Инвеститор: „UMPROM“ д.о.о. (ПИБ 101243416) из Старе Пазове,
ул. Светозара Марковића бр. 73

Пуномоћник: Срђан Јовић
из Старе Пазове.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-8323-LOC-1/2020 од 03.04.2020.године.

Подаци о локацији: Источна радна зона-производно пословна зона- блок Р - 1.10.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 4893/2 к.о. Стара Пазова, површине 01а 30а 41м², уписана је у лист непокретности број 8235 к.о. Стара Пазова.

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 4894/3 к.о. Стара Пазова, површине 71а 02м², уписана је у лист непокретности број 8235 к.о. Стара Пазова.

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: Грађевинско земљиште ван границе градског грађевинског подручја.

Индекс заузетости парцеле: 65% (максимално 13093м²).

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. *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 3021м².

Намена објекта: Планира се изградња пословно-производног-складишног комплекса у две фазе изградње, спратности од П+0 до П+1, корисне површине око 3731м² на кат. парц. бр. 4893/1 и 4894/3 к.о. Стара Пазова.

I фаза обухвата:

1. Изградњу дела пословно-производног-складишног објекта спратности П+0 до П+1 у делу парцеле орјентисаном ка улици Бановачкој.

Пословни део намењен је за административни део организован у предњем делу објекта према Бановачкој улици, у склопу кога су смештене канцеларије, архива, помоћне просторије и део намењен за раднике из производње (свљачионице, санитарни блок, трпезарија) спратности П+0 до П+1, корисне површине око 715м².

Производни део организован у наставку иза административног дела, спратности П+0, у коме се врши производња производа од пластичних маса, корисне површине око 1170м².

Складишни део организован у наставку иза производног дела и у њему ће се складиштити сировине – гранулати потребни за процес производње, спратности П+0, корисне површине 144м².

Укупна корисна површина I фазе изградње је око 2030м².

2. Изградњу интерних саобраћајница на комплексу предузећа са предвиђеним паркинг простором за 43 путничка возила. Укупна површина планираних интерних саобраћајница и паркинг простора износиће око 5850м².

3. Изградњу све неопходне инфраструктуре (струја, вода, канализација и др.) неопходне за функционисање овог дела објекта тј. I фазе изградње на комплексу.

II фаза обухвата:

1. Изградња складишно-производног дела објекта, спратности П+0, који се са директно наставља на објекат изграђен у првој фази и фактички представља доградњу уз део објекта планиран у предходној фази. У овом делу објекта је предвиђено је складиште намењено за привремено складиштење готових производа, магацин, алатница, радионица, три канцеларије пословође и магационера, са кухињом, гардеробом и санитарним блоком.

Укупна корисна површина II фазе изградње је око 1705м².

2. Изградњу све неопходне инфраструктуре (струја, вода, канализација и др.) неопходне за функционисање овог дела објекта тј. I фазе изградње на комплексу.

Предмет ових локацијских услова није изградња планиране ТС на комплексу као ни уградња унутрашње гасне инсталације и прикључног вода од ДГМ до МРС.

Класификација и категорија објекта: Категорија објекта В.

Класификациони број: В - 125221 –35,94 %.

Класификациони број: В - 122012 –21,39 %.

Класификациони број: В - 125102 –42,67%.

Фазност изградње: Предвиђене су две фазе изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Планирана спратност објекта од П+0 до П+1.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је 13093м².

Заузетост парцеле под планираним објектом је око 3370м².

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.

Укупна изграђеност комплекса након прве и друге фазе износиће 3880м².

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

Светла висина просторија: мин. 2.80м.

Корисна површина објекта: Укупна корисна површина објекта у обе фазе је око 3735м².

Карактер објекта: Стални.

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

Светла висина просторија: Пословни простор минимално 2.80м.

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

Отвори на фасади према ближој суседној међи: Сви планирани објекти су удаљени више од планом предвиђених 6 метара тако да нема условљености за отворе на фасади објеката. Осветлење и вентилација:

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 501-191/2019-III-07 од 09.07.2019.год. неопходно је подношење захтева за покретање поступка процене утицаја наведеног пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: На основу Услови у погледу мера заштите од пожара МУП РС – Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-10495/19 од 11.07.2019.год. према којима, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, постоји обавеза исходавања сагласности на пројектну документацију, главни пројекат заштите од пожара и пројекте за извођење.

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 травнатих површина. Све слободне површине парковски уредити са засадом високог и ниског растиња. Према важећем планском документу минимална површина зеленила мора да заузима 15% површине парцеле што у конкретном случају износи 3021м².

Пешачке и приступне саобраћајнице: Парцела има постојећи директан излаз на јавну саобраћајницу улицу Бановачку. Плански акт предвидео је да јужни део парцеле има излаз на површину јавне намене - „обилазница 2“. Након формирања површине јавне намене биће могуће директно повезивање на планирану обилазницу. Колски и пешачки прилаз комплексу за сада се остварују из улице Бановачке. Услед положаја комплекса у непосредној близини кружног тока у улици Бановачкој инвеститор је био условљен да према мишљењу – условима управљача пута ЈП „Путеви Србије“ од власника суседне парцеле „Sinofarm“ д.о.о. Београд прибави сагласност за привремену прикључак до окончања реализације Обилазнице 2. Паркирање возила неопходно је да се обезбеди на парцели. Пројектом је планирано укупно 38 паркинг места дуж интерне саобраћајнице, као и 5 паркинг места испред управног дела објекта. У оквиру самог комплекса планирана је интерна саобраћајница и приступни платои за комуникацију и функционисање комплекса. Уз интерну саобраћајницу намењену за тежак теретни саобраћај планирати простор за смештај контејнера за отпад. Ова саобраћајница представљаће у случају потребе противпожарни пут кроз комплекс.

На планираном објекту предвидети рефлекторе који ће осветлити интерну саобраћајницу.

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

Одводњавање фекалних вода: Одводњавање фекалних вода извести прикључком на насељску канализациону мрежу. На парцели предвидети сепаратор уља и масти у који ће се сакупљати и пречишћавати воде са саобраћајница и платоа а затим тако пречишћене а према условима надлежне организације испуштати у зелене површине на комплексу или у атмосферску канализацију тј. улични канал.

Врста и висина ограде: Око парцеле потребно је изградити ограду, уколико до данас већ није изграђена. 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 до 2.20 м.

Загревање објекта: Загревање објекта предвидети алтернативно на електричну енергију, чврста горива или гас.

Предмет ових локацијских услова није изградња планиране ТС на комплексу као ни уградња унутрашње гасне инсталације и прикључног вода од ДГМ до МРС.

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. 4893/2 и 4894/3 к.о. Стара Пазова учтане су инсталације водовода и канализације.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови:
 - Према условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 307/40-1 од 01.10.2019.год.
 - Према Обавештењу од Јавног предузећа „Путеви Србије“ из Београда VIII Наш број: 953-18961/19-1 од 31.07.2019.год.
 - Сагласност за коришћење привременог прикључка издата од „Sinofarm“ из Београда бр. 756/2019 од 17.09.2019. год.
- Електро услови:
 - Према Условима од ЕПС Дистрибуција Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-218432-19 од 27.09.2019.год. заведено на писарници ЕПС Дистрибуција Београд дана 30.09.2019.год.
 - Према Условима од ЕПС Дистрибуција Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-111423-20 од 24.04.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 24.04.2020.год.
- Водни и канализациони услови:
 - Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 5792 од 10.07.2019.год.
 - Према Мишљењу у вези зоне санитарне заштите у насељу Стара Пазова „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 5793 од 10.07.2019.год.
 - Према Водним условима од ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број II– 520/4-20 од 29.04.2020.год.
- 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: А335-320780/1-2019 од 11.07.2019.год.
- Гасни услови: Према условима А.Д. „Гас-Феромонт“ Стара Пазова број 2100-2/19 од 09.08.2019.год.

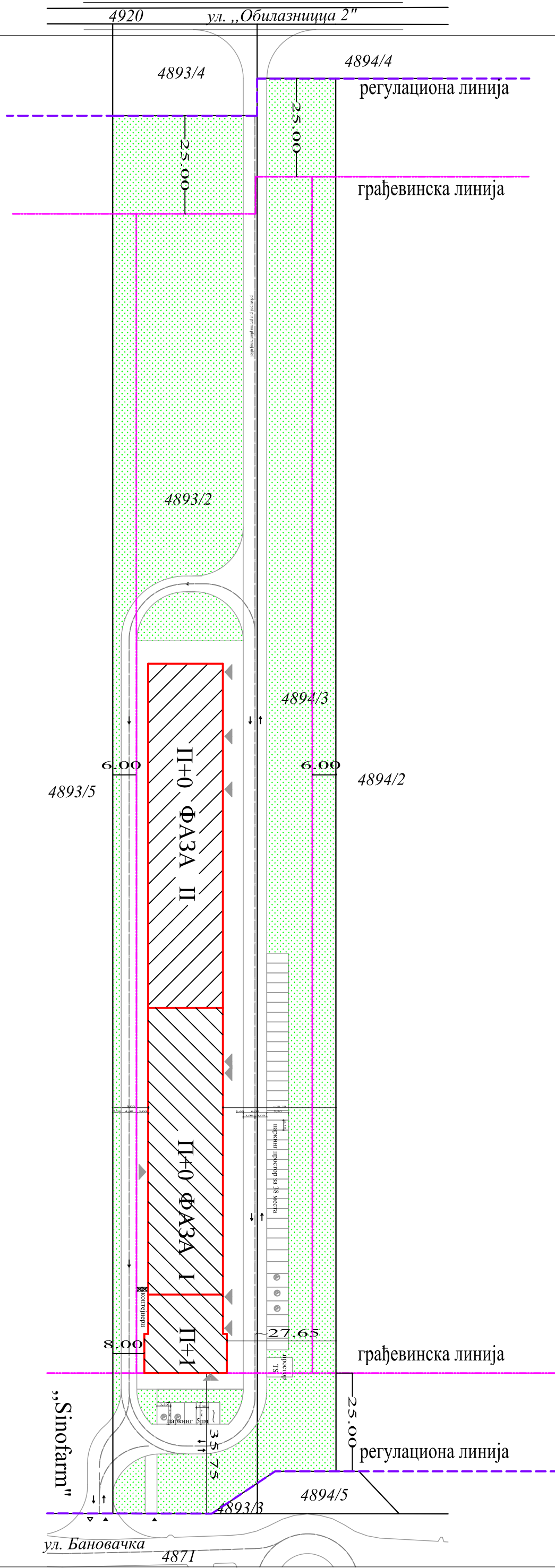
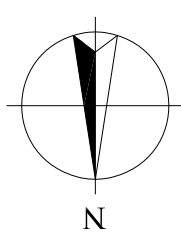
Напомена:

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.






Пре подношења захтева за грађевинску дозволу неопходно је да се кат. парц. бр. 4893/3, 4894/5, 4893/4 и 4894/4 и к.о. Стара Пазова које су намењене за површине јавне намене упишу у РГЗ СКН Стара Пазова на име Општине Стара Пазова.

Приказ регулационих и грађевинских линија

Размера 1:1000



ЛЕГЕНДА

-  регулациона линија
-  грађевинска линија
-  планирана изградња ФАЗА I
-  планирана изградња ФАЗА II
-  улаз у објекат

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 4893/2 и 4894/3 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-5334/2020 од 10.04.2020.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 4893/2 и 4894/3 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-01-302-4578/2020 од 09.04.2020.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 501-191/2019-III-07 од 09.07.2019.год..
4. Противпожарни услови издати од МУП РС – Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ср. Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-10495/19 од 11.07.2019.год.
5. Обавештење издато од Јавног предузећа „Путеви Србије“ из Београда VIII Наш број: 953-18961/19-1 од 31.07.2019.год.
6. Сагласност за коришћење привременог прикључка издата од „Sinofarm“ д.о.о. из Београда бр. 756/2019 од 17.09.2019. год.
7. Услови „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 307/40-1 од 01.10.2019. год.
8. Услови ЕПС Дистрибуција, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-218432-19 од 27.09.2019.год. заведено на писарници ЕПС Дистрибуција Београд дана 30.09.2019.год.
9. Услови ЕПС Дистрибуција, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-111423-20 од 24.04.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 24.04.2020.год.
10. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 5792 од 10.07.2019.год.
11. Мишљење од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 5793 од 10.07.2019.год.
12. Водни услови од ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број II– 520/4-20 од 29.04.2020.год.
13. Технички услови Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број: А335-320780/1-2019 од 11.07.2019.год.
14. Технички услови од АД „Гас Феромонт“ Стара Пазова број 2100-2/19 од 09.08.2019.год.
15. Идејно решење израђено од стране „KONSALTING“ д.о.о. Стара Пазова, бр. тех. документације 135/19 Стара Пазова јул 2019. године.
16. Катастарско топографски план израђен од Геодетског бироа „TERRA PLUS“ д.о.о. из Старе Пазове од 22.10.2019.год.
17. Пуномоћје за заступање од стране „UMPROМ“ д.о.о. из Старе Пазове, дато Срђану Јовићу из Старе Пазове и Дениси Кркић из Старе Пазове од дана 20.06.2019.год.
18. 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.
19. 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.
20. Накнада за ЦЕОП у износу од 2000,00 динара уплаћена на рачун број 96-58909200, прималац Агенција за привредне регистре.
21. Такса за локацијске услове у износу од 230.428,00 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,
струк.инђ.грађ. Биљана Симеуновић
дипл.правник Радомир Невајда

Начелница,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. „UMPROМ“ д.о.о. из Старе Пазове, путем пуномоћника,
2. ОУ Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. МУП Одељење Сремска Митровица,
4. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова,
5. ЈП „Путеви Србије“ Београд,
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, ИЈ Сремска Митровица,
10. „Гас феомонт“ ад Стара Пазова.