

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-7614-LOCH-2/2021
Дана: 18.05.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА I ФАЗУ ИЗГРАДЊЕ
ПРОИЗВОДНОГ ОБЈЕКТА СА АДМИНИСТРАТИВНИМ ДЕЛОМ,
ПОРТИРНИЦОМ, ТРАФОСТАНИЦОМ
И УНУТРАШЊОМ ГАСНОМ ИНСТАЛАЦИЈОМ
на кат. парц. бр. 4810/4, 4810/18, 4810/19 и 4810/20 к.о. Стара Пазова
у источној радној зони
са излазом на улицу Европску и Фудбалску

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)), 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. 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 115/2020), 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 и 43/20).

Урбанистички пројекат: Урбанистички пројекат за изградњу производног комплекса „ARMONT“, на кат. парц. бр. 4810/4, 4810/17, 4810/18, 4810/19 и 4810/20 к.о. Стара Пазова, израђен од стране ЈУП „УРБАНИЗАМ“ из Старе Пазове, који је Комисија за планове Општине Стара Пазова на 10. седници одржаној 25.02.2021. године, разматрала и дала позитивно мишљење и који је потврђен у Одељењу за урбанизам и грађење Општинске управе Стара Пазова дана 11.03.2021. године, под бројем 350-38/2021-III-05.

Подносилац захтева: „ARMONT“ д.о.о. (ПИБ 104819581)

из Београда - Земун, ул. Батајнички друм бр. 283

Пуномоћник:

„Машинопројект КОПРИНГ“ а.д. (ПИБ 101512751)

из Београда - Стари Град, ул. Добрињска бр 8А,

чије је овлашћено лице Тамара Цанић из Београда

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-7614-LOCH-2/2021 од 07.04.2021. године.

Подаци о локацији: Источна радна зона - Комерцијална зона (блок Р-1.3) насеља Стара Пазова

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 4810/4 к.о. Стара Пазова, уписана у лист непокретности бр. 10617 к.о. Стара Пазова у површини од 1ха 02а 37м².

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 4810/17 к.о. Стара Пазова, уписана у лист непокретности бр. 10617 к.о. Стара Пазова у површини од 29а 65м².

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 4810/18 к.о. Стара Пазова, уписана у лист непокретности бр. 10617 к.о. Стара Пазова у површини од 26а 04м².

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 4810/19 к.о. Стара Пазова, уписана у лист непокретности бр. 10617 к.о. Стара Пазова у површини од 30а 00м².

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 4810/20 к.о. Стара Пазова, уписана у лист непокретности бр. 10617 к.о. Стара Пазова у површини од 33а 97м².

Намена парцеле: Комерцијална зона (блок Р-1.3) - Комерцијална намена подразумева могућност изградње следећих садржаја: канцеларијски простори, изложбено-продајни простори, складишта и магацини, комплекси терцијарних и кварталних делатности везани за личне и друштвене услуге (спорт и рекреација, образовање...), смештајни и угоститељски садржаји.

У овој зони могућа је и изградња објеката са производним садржајем који не производе висок ниво буке, аерозагађења (из процеса производње, али и из мобилних загађивача) и немају отпадних технолошких вода. То су лаке прерађивачке индустрије, делатности „ИТ“ сектора и сл.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Степен заузетости парцеле: Максимални степен заузетости парцеле је 65%; што износи 14.432м².

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

Индекс изграђености парцеле: Максимални индекс изграђености парцеле је 1,5 што износи 33.305м².

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 3.330м².

Намена објекта:

Планира се изградња производног комплекса у две фазе на кат. парц. бр. 4810/4, 4810/17, 4810/18, 4810/19 и 4810/20 к.о. Стара Пазова.

Ови локацијски услови се односе на **прву фазу изградње** на кат. парц. бр. 4810/4, 4810/18, 4810/19 и 4810/20 к.о. Стара Пазова, која обухвата:

- *Изградњу производног објекта са административним делом, спратности П+1, намењеног за производни погон за обраду алуминијума, челика и разних композитних материјала за облагање фасада. Обрада готових профила вршиће се на машинама за сечење као и на машинама за обраду пластичном деформацијом. Део производне хале планиран је за фарбару и радионицу, а другим делом за одмор возача и санитарни чвор. У оквиру хале, налази се део за гардеробе радника као и санитарни блок са тушевима, умиваоницима и тоалетима и помоћним канцеларијским просторима за технолошку подршку производне хале. У склопу административног дела објекта планиране су просторије за комуникацију, пројектовање, излагање производа, канцеларије, кантина и дистрибутивна кухиња, као и тоалети, гардеробе, помоћне просторије и техничке просторије (електро собе, котларница на гас, трафо боксови (узидана трафостаница 20/0,4kV снаге до 1.250kVA) и разводно постројење, компресорска станица и сл.). Укупна корисна површина објекта је око 6.940м², од тога је 4.990м² производни погон, а 1.950м² административни део.*

- *Изградњу портирнице, спратности П+0, бруто површине око 9м².*

- *Изградњу подземног противпожарног резервоара за воду, запремине око 144м³ са пумпним постројењем уз резервоар.*

- *Изградњу унутрашње гасне инсталације од МРС (која је предмет друге дозволе) до гасног потрошача - котла у просторији котларнице у склопу техничког блока, намењене за припрему топле воде за загревање објекта, као и за грејање санитарне воде.*

- *Изградњу саобраћајних површина у које спадају интерне саобраћајнице, манипулативни платои, 66 паркинг места за путничка возила (63 пм +3 пм за особе са смањеном мобилношћу), улази и тротоари за пешаке, укупне корисне површине око 5.450м².*

- *Изградњу неопходне интерне инфраструктуре (водовод, канализација, струја, телефон и др) за потребе функционисања ове фазе.*

Категорија и класа објекта: Доминатна категорија В

- административни део – В – 122012 – 29.08%

- производни део – В – 125103 – 70.32%.

- локална трафостаница – Г – 222420 – 0.60%.

Фазност изградње: Предвиђена је фазна изградња (локацијски услови се односе на прву фазу изградње).

Тип објекта: Слободностојећи објекти.

Спратност објекта: Максимална висина венца комерцијалних и пословних објекта је 15м, у изузетним случајевима се дозвољава и већа висина кад пословни објекти представљају просторне репере или се уклапају у габарите главног објекта на парцели, за такве објекте висинска регулација ће се дефинисати урбанистичким пројектом.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 14.432м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 6.485м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 33.305м². Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 7.205м².

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).

Кота приземља: Кота приземља објекта је минимално 10cm виша од припадајућих саобраћајница.

Светла висина просторија: Административни део - мин. 2,80м.

Производни део - мин. 4,00м.

Максимална висина крова: Максимална висина објекта је 15 метара, за реперне делове објекта до 25 метара.

Осветљење 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 привреду број: 501-350/2020-III-01 од 12.01.2021.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: Према условима 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 217-5451/21 од 20.04.2021.год. нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара. Сходно чл. 123 Закона о планирању и изградњи, а у складу са одредбама Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронском путем („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 68/2019) и чл. 33 и 34 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 111/09 и 20/15) потребно је, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

Нивелација и регулација: Објекте 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 са минимално 15 % површине комплекса под зеленилом.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Парцела има постојећи директан излаз на јавну саобраћајницу ка улицама Европској и Фудбалској.

Пешачки и колски приступ објекту администрације је из улице Европске, економски улаз је са источне стране и приступа му се из улице Европске, прилаз радника је са западне стране, док је са западне стране и прилаз теретног возила из улице Фудбалске, са утоваром-истоваром који се одвија на платоу - манипулативном простору на северном делу објекта хале . Излаз за теретна возила је преко Европске улице.

Саобраћајнице пројектовати за средње тежак теретни саобраћај са таквом организацијом да би се, у случају потребе, могле користити као противпожарне саобраћајнице.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде решити одвођењем у канал Голубинци-Бановци а према условима ЈВП „Воде Војводине“.

Одводњавање фекалних вода: Одводњавање фекалних вода извести прикључком на уличну канализациону мрежу.

Врста и висина ограде: Око парцеле 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. Минимална висина ограде 2,20м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. не према јавној површини.

Загревање објекта: Објекат ће се загревати 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 РГЗ-а Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад за кат. парц. бр.4810/4, 4810/17, 4810/18, 4810/19 и 4810/20 к.о. Стара Пазова картиране су инсталације водовода и канализације.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови: Према условима од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број:5-6/2021 од 25.01.2021.год.
- Електро услови: Према Условима за пројектовање и прикључење од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-389633-20 од 14.01.2021. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 19.01.2021.год.

- Према Условима за пројектовање и прикључење од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 20700-874-21 од 27.04.2021. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“88.1.1.0.-Д-07.17.-874/2-21 дана 28.04.2021.год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 10259 од 31.12.2020.год.
- Према условима ЈВП „Воде Војводине“ бр. П-531/6-21 од 27.04.2021.год. инвеститор је обавезан да исходује водну дозволу по изградњи предметног објекта.
- 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: А335-415899/1-2020 од 31.12.2020.год.
- Гасни услови:
Технички услови „Гас – феромонт“ а.д. Стара Пазова број 4249-2/20 од 04.01.2021. год.
Технички услови „Гас – феромонт“ а.д. Стара Пазова број 1633-2/21 од 18.05.2021. год.
Технички услови-извештај о могућности прикључења објекта бр. 1633-3/21 од 18.15.2021. год.

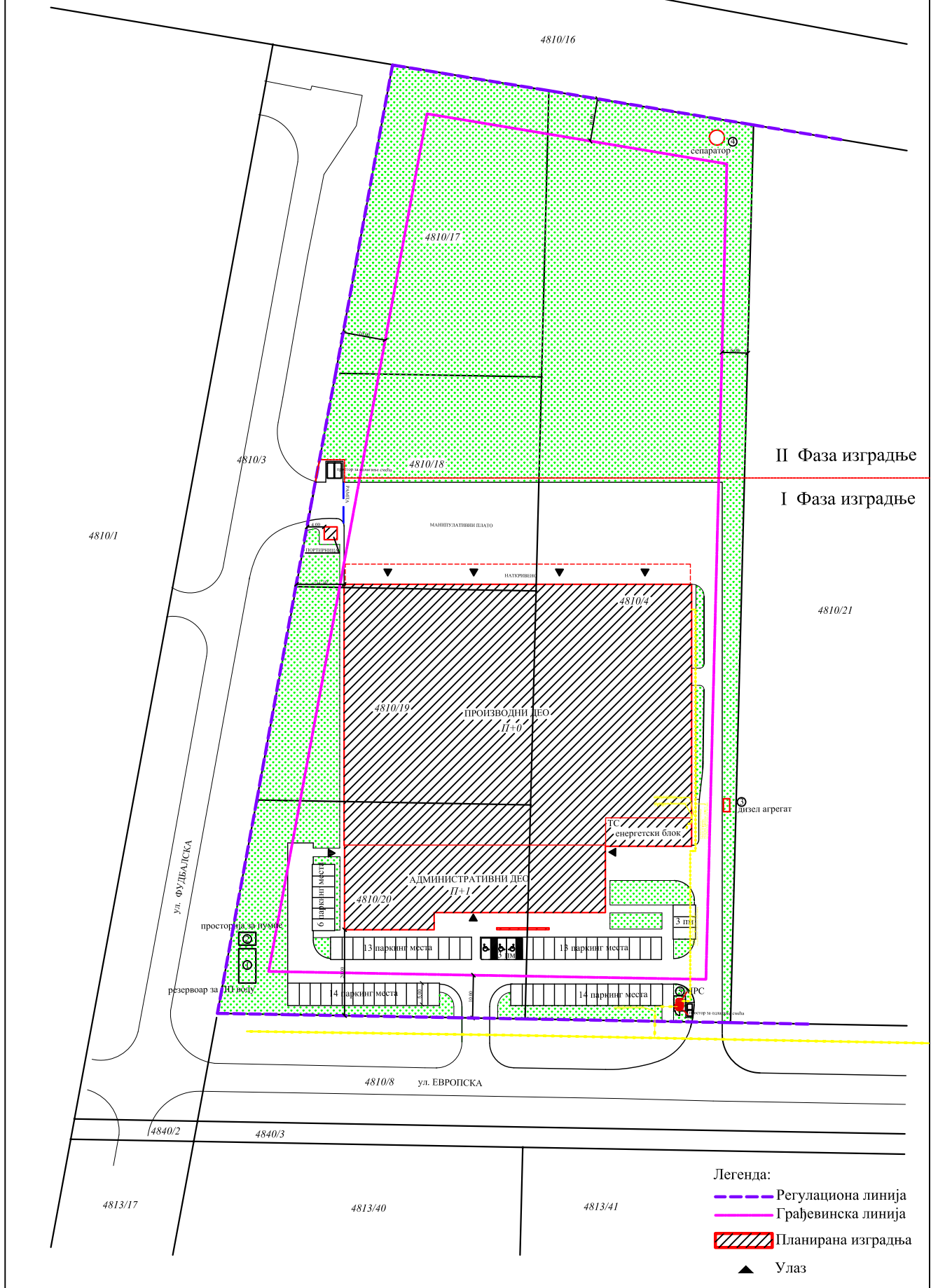
Напомена:

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



Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 4810/4, 4810/17, 4810/18, 4810/19 и 4810/20 к.о. Стара Пазова издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова број 952-04-098-6632/2021од 09.04.2021.год.
2. Копија катастарског плана водоваза кат. парц. бр.4810/4, 4810/17, 4810/18, 4810/19 и 4810/20 к.о. Стара Пазова издата од РГЗ-а Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-302-7114/2021од 09.04.2021.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издато од Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број: 09.29 Број 217-5451/21 од 20.04.2021.год.
4. Обавештење у погледу мера заштите од пожара од МУП РС – Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-5451/21 од 20.04.2021.год.
5. Услови од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број:5-6/2021 од 25.01.2021.год.
6. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 20700-874-21 од 27.04.2021. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ 88.1.1.0.-Д-07.17.-874/2-21 дана 28.04.2021.год.
7. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број:10259од 31.12.2020.год.
8. Услови ЈВП „Воде Војводине“ бр. II-531/6-21 од 27.04.2021.год.
9. Технички услови 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: А335-415899/1-2020 од 31.12.2020.год.
10. Технички услови од „Гас – феромонт“ а.д. Стара Пазова број 4249-2/20 од 04.01.2021.год.
11. Технички услови-извештај о могућности прикључења објекта бр. 1633-3/21 од 18.15.2021. год.
12. Идејно решење израђено од стране странеМашинопројект КОПРИНГ акционарско друштво за консалтинг, пројектовање и инжењеринг (ПИБ 101512751) из Београда, бр. тех. документације 2020U038 ИДР израђено у Старој Пазови, априла 2021. године.
13. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 4810/4, 4810/17, 4810/18, 4810/19 и 4810/20 к.о. Стара Пазоваизрађен од стране „TERRA plus“ д.о.о. Стара Пазова од 02.12.2020. год.
14. Пуномоћза заступање дата од „ARMONT”д.о.о. из Старе Пазове пуномоћнику Машинопројект КОПРИНГ акционарско друштво за консалтинг, пројектовање и инжењеринг (ПИБ 101512751) из Београда, бр. 60/21 од 11.марта 2021. године, електронски потписана 19.03.2021. год.
15. Заменичка пуномоћ за заступање дата од Машинопројект КОПРИНГ акционарско друштво за консалтинг, пројектовање и инжењеринг (ПИБ 101512751) из БеоградазапосленојТамари Цанић из Београда, бр. 281 од 11. марта 2021. године, електронски потписана 19.03.2021. год.
16. 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.
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 СЕОР у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 42-57474200, прималац Агенција за привредне регистре.
19. Такса за локацијске услове у износу од 363.531,00 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. „ARMONT”д.о.о. из Београда – Земуна,
2. ОУ Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. МУП РС Одељење Сремска Митровица, Одсек за превентивну заштиту,
4. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова,
5. ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад,
6. ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
7. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
8. „Телеком Србија“ а.д. Београд, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица
9. „Гас – феромонт“ а.д. Стара Пазова