



Република Србија
Општина Стара Пазова
Општинска управа Стара Пазова
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-38382-LOC-1/2021
Дана: 13.12.2021. године
Стара Пазова, Светосавска бр.11

Број телефона: 022/310-170

БС

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНО-СКЛАДИШНОГ КОМПЛЕКСА
на кат. парц. бр. 1139/12 и 1139/26 к.о. Крњешевци
у радној зони Крњешевци**

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 прецишћеном тексту), 31/19, 37/19-др. Закон, 9/20 и 52/2021), 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. 031-111/2021-III од 21.07.2021. год.

Плански основ за израду локацијских услова: План генералне регулације насеља Крњешевци („Службени лист општина Срема“, број 44/2010 и 26/2019).

Урбанистички пројекат: Урбанистички пројекат за изградњу пословно-складишног комплекса кат. парц. бр. 1139/26 и 1139/12 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 37. седници одржаној дана 01.10.2021.год. и који је потврђен од Одељења за урбанизам и грађевине Општинске управе Стара Пазова дана 20.10.2021. године под бројем 350-179/2021-III-05.

Подносилац захтева: „ВЕМ INVEST“ д.о.о. (ПИБ 112141425)
из Београда - Врачар ул. Рудничка бр. 2

Пуномоћник: „Urban Project“ д.о.о. (ПИБ 111553102)
из Старе Пазове, ул. Бранка Радичевића бр. 12
тј. овлашћено лице Зоран Мишић из Суботнице

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-38382-LOC-1/2021 од 29.10.2021.године.

Подаци о локацији: Ва – урбанистичка целина обухвата северни део радне зоне који је неизграђен и заузима површину од 9,79 ха. До израде плана могу се издавати локацијски услови на основу потврђеног урбанистичког пројекта за наменску изградњу за парцеле које имају директан излаз на постојеће површине јавне намене.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр.1139/12 к.о. Крњешевциуписана је у лист непокретности бр. 562 к.о. Крњешевци у површини од 01ха 35а 72м2.

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1139/26 к.о. Крњешевциуписана је у лист непокретности бр. 562 к.о. Крњешевци у површини од 01ха 50а 71м2.

Намена парцеле: Намењена је за изградњу пословних, производних комплекса, робно - транспортних центара и комунално-сервисних комплекса, уз обавезу израде урбанистичког пројекта за наменску изградњу и формирања грађевинске парцеле према задатим урбанистичким параметрима за адекватну ширину уличног фронта и површину комплекса.

Забрањена је изградња објеката који у свом производном процесу производе отпадне технолошке воде које се не могу прикупљати у затвореним посудама. Забрањена је изградња објеката који у свом производном процесу користе или производе хемикалије које се сврставају у категорију опасних и штетних материја за подземне и површинске воде као на пример: нафта и њени деривати, киселине, базе, разни отрови, разређивачи и сл.

Забрањена је изградња стамбених објеката, изузев у III Урбанистичкој целини и изузев апартманских јединица на комплексима свих планираних намена у осталим Урбанистичким целинама у Јужној радној зони.

Врста земљишта: Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја.

Степен заузетости парцеле: Максимално 60% - до17.186м².

Степен 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 дефинисан Планом.

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 % (минимално 8.593м²).

Намена објекта: На предметној кат. парцели планирана је изградња пословно складишног комплекса.

Предвиђа се изградња главног објекта – комерцијалног висококорегалног складишта намењеног за робу широке потрошње II степена отпорности према пожару, спратности П+галерија, нето површине око 16.615м² у приземљу и око 3.215м² на галерији, укупно око 19.830м².

Део галерије, као и део приземља објекта намењени су администрацији. Технички блок је смештен у простору складишта. У део пријемно отпремне зоне складишта смештени су претоварни мостови (dock-shelter), а са обе подужне фасаде објекта у оквиру утоварно истоварне зоне предвиђене су рампе за улазак виљушчара у објекат.

Планирана је и изградња неопходних пратећих садржаја за функционисање комплекса:

- монтажне трафостанице МБТС 20/04KV 2x1000kVA корисне површине око 28м²
- пумпне станице сарезервоарима за хидрантску испринклер мрежу корисне површине око 250м²
- портирнице корисне површине око 9м²
- уређење и изградња интерних саобраћајница и платоа са обезбеђеним паркинг местима површине око 2.900м², простора за контејнере комуналног отпада, свих потребних инсталација за рад и функционисање објеката, као и уређење зелених површина.

Класификација и категорија објекта: Доминантна категорија објекта је В.

- Складишни део објекта 125221 – В – 93,89%
- Административни део 122011 – Б – 4,66%
- Пумпна станица са резервоарима 125211 – Г – 1,24%
- Трафо станица 222420 – Г – 0,15%
- Портирница 125221 – Б – 0,06%

Фазност изградње: Није предвиђена фазна градња.

Тип објекта: Слободностојећи објекти.

Спратност објекта: од П+0 до П+2+Пк, максимална висина објеката до 18м.

Спратност планиране изградње пословно складишног објекта је П+галерија, а планирана спратност трафо станице је П+0. Највећа висина објекта је до 18м.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 17.186м².

Заузетост парцеле под складишно пословним објектом износи око 16.860м².

Заузетост парцеле под трафостаницом је око 31м².

Заузетост парцеле под пумпном станицом и резервоарима је око 254м².

Заузетост парцеле под портирницом је око 12м².

Укупна заузетост је око 17.157м².

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

Изграђеност парцеле под планираним објектима је око 20.480м².

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 пословно складишног објекта је око 19.830м².

Корисна површина трафо станице је око 28м².

Корисна површина пумпне станице са резервоарима је око 250м².

Корисна површина портирнице је око 9м².

Укупна корисна површина је око 20.112м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално 10цм више од припадајућих саобраћајница.

Светла висина просторија: Пословни простор администрација минимално 2,80м, складиште минимално 4,00м.

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 501-103/2021-III-01 од 02.09.2021.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 217-17391/21 од 10.11.2021.год. произилази да 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 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 засадом високог и ниског растиња.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Планирани пословно-складишни комплекс излази директно на јавну саобраћајну површину - улицу Прва индустријска (Уриновачки пут). Приступ комплексу је планиран са постојеће сервисне саобраћајнице на јужној страни, са једним саобраћајним прикључком. Предвиђен је један колски улаз/излаз, за путничка возила и за теретна возила, као и за пешачки и бициклистички саобраћај. Саобраћајни прикључак има функцију главне улазно/излазне двосмерне саобраћајнице будућег објекта за путничка, теретна и противпожарна возила. Интерне саобраћајнице предвиђене су за пролаз камиона, доставних, путничких и противпожарних возила.

Укупно је планирано 18 паркинг места за путничке аутомобиле (за запослене и посетиоце), од којих су 2 места за особе са инвалидитетом. Поплочавање паркинг простора је предвиђено растер блоковима са елементима бетон-трава.

За приступ камиона објектима обезбеђен је приступни плато са доковима за прилаз камиона за потребе утовара и истовара.

Одводњавање површинских и отпадних вода: Атмосферске воде са крова објекта одвести путем олучних вертикала у зелене површине поред објекта. Потенцијално зауљена атмосферска канализација сакупља атмосферске воде са интерних саобраћајно манипулативних површина преко сливника и спроводи их до сепаратора уља и лаких нафтних деривата, те након проласка кроз сепаратор пречишћене воде и условно чисте се спајају у сабирном шахту и спроводе у упојни отворени земљани канал који служи као ретензија при обилнијим падавинама из кога вода одлази постепено инфилтрацијом.

Одвођење отпадних вода решити прикључком на водонепропусне септичке јаме на парцели.

Врста и висина оградe: Око парцеле уколико није изграђена потребно је изградити ограду. Елементи оградe (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 оградe 2,20м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини.

Загревање објекта: Административни делови објекта ће се загревати путем топловодног грејања. Главни енергент за топловодно грејање је топлотна пумпа ваздух/вода која ће се снабдевати електричном енергијом из планиране трафо станице. Топлом/хладном водом са топлотне пумпе снабдевање се сва грејна/расхладна тела независно од типа истих, као и вентилационе јединице. Поред тога, у случају потребе, може се вршити и припрема топле потрошне воде.

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 плана са инсталацијама картиране су подземне и надземне инсталације струје, гаса и телефона у РГЗ Сектор 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 5/72 од 14.09.2021.год.

Према техничким условима „Чистоћа“ ј.п. из Старе Пазове број 5/104 од 10.11.2021.год.

- Електро услови:

Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-125292-21 од 20.07.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 21.07.2021.год.

Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-292278-21 од 22.11.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 23.11.2021.год.

- Водни и канализациони услови:

Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 2367 од 16.04.2021.год.

Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 7639 од 19.11.2021.год.

Према Водним условимаЈВП „Вод

е Војводине“ Нови Сад, број II-1241/5-21 од 25.11.2021.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 А335-196706/1-2021 од 13.05.2021.год.
- Гасни услови:

Према условима „Гас – феромонт“ а.д. из Старе Пазове бр. 1229-1/21 од 10.05.2021. 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.

Пре исходавања употребне дозволе потребно је путем пројекта – елабората препарцелације, објединити предметне парцеле у једну грађевинску парцелу.



Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 1139/12 и 1139/26 к.о. Крњешевци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр.952-04-098-23507/2021 од 05.11.2021.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 1139/12 и 1139/26 к.о. Крњешевци, од РГЗ Служба за катастар непокретностиОдељење за катастар водова бр. 956-302-25506/2021 од 04.11.2021.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељење за привреду број 501-103/2021-III-01 од 02.09.2021. 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 217-17391/21 од 10.11.2021. год.
5. Технички услови „Чистоћа“ ј.п. из Старе Пазове број 5/72 од 14.09.2021.год.
6. Технички услови „Чистоћа“ ј.п. из Старе Пазове број 5/104 од 10.11.2021.год.
7. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-125292-21 од 20.07.2021. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 21.07.2021. год.
8. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-292278-21 од 22.11.2021. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 23.11.2021. год.
9. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 2367 од 16.04.2021. год.
10. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 7639 од 19.11.2021. год.
11. Водни услови од ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број II-1241/5-21 од 25.11.2021.год.
12. 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 А335-196706/1-2021 од 13.05.2021. год.
13. Услови од „Гас - феромонт“ а.д. Стара Пазова, број 1229-1/21 од 10.05.2021. год.
14. Идејно решење израђено од „Urban Project“ д.о.о.из Старе Пазове, бр. пројекта IDP-13/2021, у Старој Пазови, октобра 2021. год.
15. Катастарско топографски план израђен од „GEOFOCUS“ д.о.о. Стара Пазова од августа 2020.год.
16. Пуномоћје од стране „BEM INVEST“ д.о.о. Београд дато „Urban Project“ д.о.о.из Старе Пазове, дана 26.01.2021.год.
17. Такса за решење у износу од 4.210,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
18. 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.
19. Накнада за ЦЕОП у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52, са позивом на број 97 41-51000000, прималац Агенција за привредне регистре.
20. Такса за локацијске услове у износу 732.200,00 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.

Начелница,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. „BEM INVEST“ д.о.о. из Београда, путем пуномоћника,
2. ОУ Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. МУП Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици,
4. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова
5. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
6. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
7. ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад,
8. „Телеком Србија“ а.д. Београд, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица,
9. „Гас – феромонт“ а.д. из Старе Пазове.