

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-17663-LOC-1/2021
Дана: 02.08.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СКЛАДИШНОГ ОБЈЕКТА,
У ДВЕ ФАЗЕ
на кат. парц. бр. 1139/2 к.о. Крњешевци
у јужној радној зони Крњешеваца
урбанистичка целина V

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), 9/20 (чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту) и 52/21), 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 („Сл. лист општина Срема“ број 44/10 и 26/2019) на основу кога су дефинисана општа правила грађења и правила уређења и грађења по просторним целинама.

Урбанистички пројекат: Урбанистички пројекат за изградњу складишног објекта у II фазе у Крњешевцима на кат. парц. бр. 1139/2 к.о. Крњешевци израђен од „ПРОЈЕКТ BIRO MARINKO“ д.о.о. из Старе Пазове на који је Комисија за планове општине Стара Пазова дала позитивно мишљење на 16. седници одржаној дана 10.05.2021.год. и који је потврђен од Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Стара Пазова дана 26.05.2021.год. под бројем 350-80/2021-III-05.

Подносилац захтева: ДАНИЈЕЛ ИЛИЋ
из Београда – Нови Београд

Пуномоћник: „STRUCTURA CONCEPT“ д.о.о. (ПИБ 109937814) Београд,
из Београда ул. Јужни Булевар бр. 84,
овлашћено лице Дејан Нађ
из Новог Сада

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-17663-LOC-1/2021 од 10.06.2021.године.

Подаци о локацији: V урбанистичка целина обухвата централни део радне зоне и намењена је за изградњу пословних, производних комплекса, робнотранспортних центара и комунално-сервисних комплекса у складу са општим правилима грађења и параметрима за поједине врсте објеката.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1139/2 к.о. Крњешевци уписана је у лист непокретности бр. 816 к.о. Крњешевци у површини од 1ха 00а 52м².

Намена парцеле: V урбанистичка целина намењена је за изградњу производних комплекса (индустријски комплекси који немају технолошке отпадне воде), пословни комплекси (комплекси услужних делатности, трговински, складишни и канцеларијски), робно - транспортни центри (комплекс на коме се врши прихват, припрема, претовар и отпрема разних врста роба и представља место концентрације и дистрибуције роба производне, трговинске и саобраћајне делатности подручја), комунално-сервисни комплекси (комунални објекти за потребе радне зоне, управа радне зоне, техничке базе комуналних предузећа, сајмишта на отвореном и у затвореном простору, пијаце (кванташка и ауто), рециклажна дворишта, паркиралишта за теретна возила и остали комунални објекти). Утврђена је обавезна израда урбанистичког пројекта за изградњу свих објекта у радној зони.

Врста земљишта: Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја.

Индекс заузетости парцеле: Максимално 60% што износи 6031м².

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

Индекс изграђености парцеле: Планом није предвиђен максимални индекс изграђености.

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 % што износи 3016м².

Намена објекта: Изградња складишног објекта намењеног за складиштење готових палетираних производа, полупроизвода и делова металне галантерије, спратности П+0, корисне површине око 3950м².

Изградња на комплексу је планирана у две фазе које су међусобно независне функционалне целине.

I фаза обухвата:

1. изградњу регалног складишта, спратности П+0, корисне површине око 2000м²,
2. изградњу надстрешнице на северноисточној фасади изнад дока према сервисној саобраћајници површине око 84м²,
3. изградњу надстрешнице изнад помоћног улаза/излаза на бочној фасади (северзападна фасада) површине око 19м²,
4. изградњу резервоара за потребе хидрантске мреже, запремине око V=120м³.
5. изградњу постројења за повишење притиска хидрантске мреже.
6. изградњу водомерног шахта
7. изградњу сепаратора нафтних деривата са платоа и саобраћајних површина.
8. изградњу септичке јаме
9. изградњу платоа са контејнерима.
10. изградњу интерних саобраћајница, манипулативних површина и 21 паркинг места за путничка возила неопходних за несметано функционисање обе фазе изградње на парцели површине 3000м².

II фаза обухвата:

1. доградњу регалног складишта уз бочну фасаду прве фазе објекта ка југоисточној страни парцеле и пратећих просторија за запослене (канцеларија магационера, санитарни чвор и гардероба за запослене), спратности П+0, корисне површине 1950м²
2. изградњу две надстрешнице на североисточној фасади изнад дока према сервисној саобраћајници укупне површине око 168м².

Класификација и категорија објекта: Доминантна категорија В.

- Прва фаза складиште 125222 В (100%),
- Друга фаза складиште 125222 В (100%).

Фазност изградње: Предвиђене су две фазе.

Тип објекта: Слободностојећи објекти.

Спратност објекта: Максимално дозвољена спратност од П до П+2+Пк.

Планирани комплекс је максималне спратности П + 0.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 6031м².

Заузетост парцеле под складиштем износи око 4.056,00м².

Заузетост парцеле под надстрешницама износи око 167,48м².

Заузетост парцеле под планираним саобраћајницама, манипулативним платоима, пешачким стазама износи око 2915м².

Укупна заузетост под објектима и под саобраћајницама је око 7115м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимално дозвољена изграђеност износи 6031м².

Изграђеност парцеле под планираним објектима у обе фазе је око 4060м².

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 складишног објекта у обе фазе је око 3950м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално један степен у односу на коту прилазне саобраћајнице.

Светла висина просторија: Пословни простор администрација минимално 2.80м, складиште минимално 4.00м.

Осветлење и вентилација: Обезбедити природну вентилацију, као и 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 501-254/2020-III-01 од 25.09.2020.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 217-9737/21 од 14.07.2021.год. произилази да нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара. Обавеза је да се доставе пројекти за извођење, чији је саставни део пројекат заштите од пожара овом Одељењу на давање сагласности пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу.

Нивелација и регулација: Објекат прилагодити ситуацији на терену и 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 травнатих површина. Све слободне површине парковски уредити са засадом високог и ниског растиња.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Колски приступ на јавну саобраћајну површину је предвиђен на два места са две саобраћајнице и то са североисточне стране према Угриновачкој улици као улаз и излаз за путничка возила и само излаз за теретна и возила хитних служби, а са југозападне стране према улици Прва индустријска као улаз и излаз за путничка возила и само улаз за теретна возила и возила хитних служби.

Предвиђено је формирање унутрашње колске саобраћајнице по ободу парцеле и око објекта. Објекат иће имати колски приступ са три стране. Главни улаз у објекат за запослене је са бочних страна објекта – за прву фазу североисточне стране објекта и за другу фазу са југоисточне стране објекта, а у зони пријемно/отпремног дела складишта, односно просторија за запослене. Свака фаза има укупно по три главна теретна улаза. Помоћни утоварно/истоварни теретни улази у објекат су на југозападној фасади и има их укупно три, за сваки тракт тробродне хале по једна врата. Евакуациона врата се налазе на бочним фасадама и на југозападној фасади – предња фасада према ул. Прва индустријска док су улази за запослене и технички улаз смештен на североисточној страни објекта.

Све саобраћајне површине у виду приступних и интерних саобраћајница и манипулативних површина су за камионе, путничка и ватрогасна возила једносмерне, изузев дела саобраћајнице испред објекта до улице Прва индустријска где је двосмеран, саобраћајница је само за путничка и ватрогасна возила. Паркинг простор је за путничка возила планиран ближе улазу из ул. Прва индустријска, паркирање теретних возила није планирано осим уз утоварно/истоварни док и то приликом утовара/истовара. Планирана је изградња 21 (двадесет једног) паркинг места од кога је једно паркинг место димензионисано за особе са посебним потребама. У оквиру парцеле предвиђен је простор за смештај контејнера који је планиран уз прилазни пут.

Одводњавање површинских вода: Одвођење атмосферских вода решити одвођењем на зелене површине поред објекта или у канал који пролази поред комплекса.

Одводњавање отпадних вода: Одвођење отпадних вода до изградње канализације, решити прикључком на водонепропусну септичку јаму на парцели.

Прикључење гаража, сервиса и других објеката, који испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина итд. вршити преко таложника и сепаратора (одвајача) масти и уља (нафтних деривата).

Врста и висина ограде: Око парцеле уколико није изграђена потребно је изградити ограду. Елементи ограде (темелји, 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 2.20м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини.

Загревање објекта: Предвиђено је да алтернативно загревање на чврста горива или електричну енергију.

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 картиране су оптичке инсталације у РГЗ Служба 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: 50/108 од 05.10.2020.год.,
- Електро услови:
Према Условима од ЕПС Дистрибуција Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-257213-20 од 10.12.2020.год., заведено на писарници ЕПС Дистрибуција Београд дана 11.12.2020.год.
Према Условима од ЕПС Дистрибуција Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-103059-21 од 13.07.2021.год., заведено на писарници ЕПС Дистрибуција Београд дана 14.07.2021.год.
- Водни и канализациони услови:
Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 7674 од 22.09.2020.год.
Према Водним условима ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број П-778/5-21 од 08.07.2021.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: А335-280760/1-2020 од 10.09.2020.год.
- Гасни услови: Према Техничким условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: 1124-2/21 од 29.04.2021.год.

Напомена:

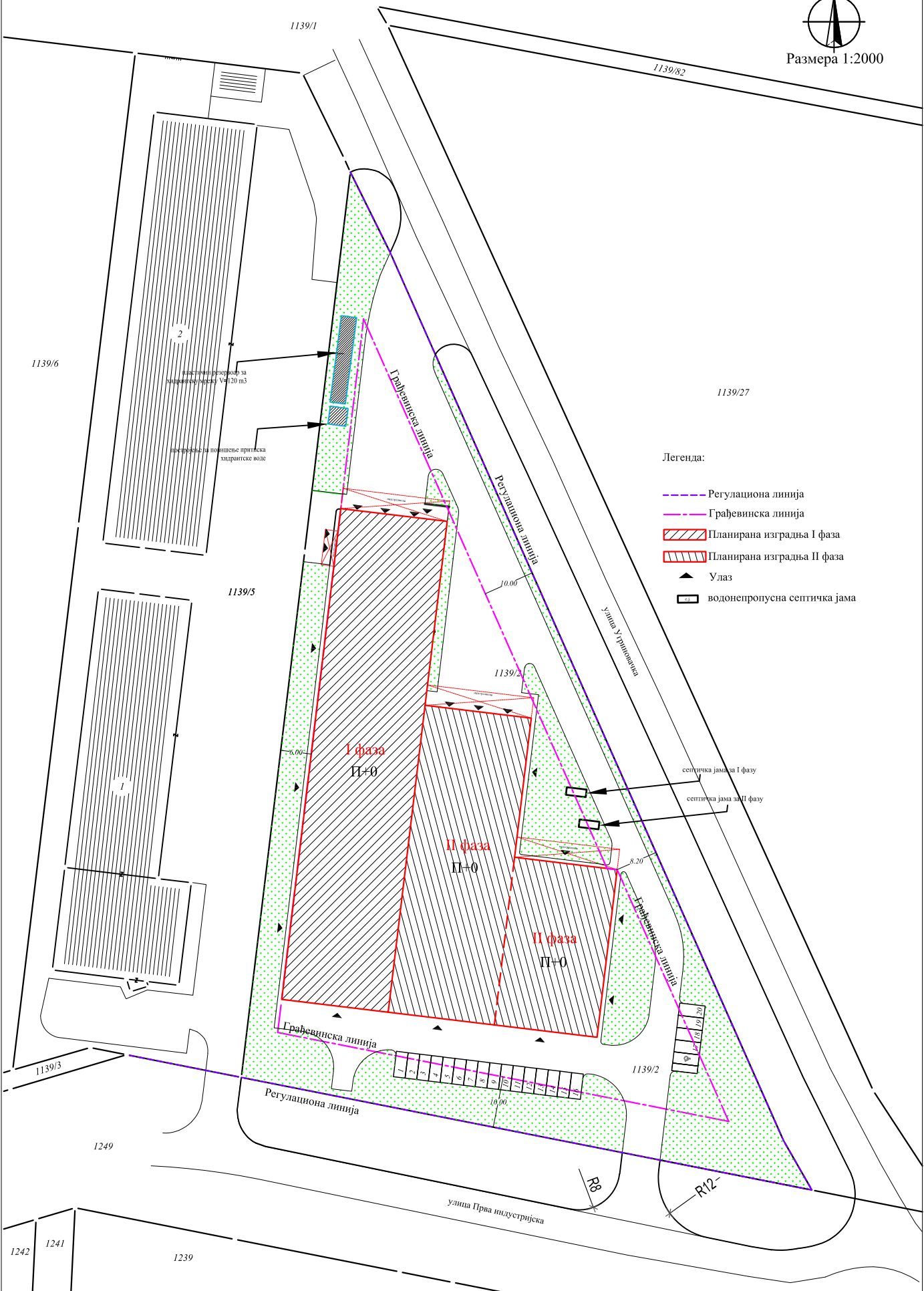
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Пре подношења захтева за грађевинску дозволу инвеститор је у обавези да уговором реши питање изградње недостајуће водоводне мреже са имаоцем јавног овлашћења или са јединицом локалне самоуправе с обзиром да је постојећа водводна мрежа на око 400м од предметне локације..

Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:2000



Легенда:

- Регулациона линија
- Грађевинска линија
- Планирана изградња I фаза
- Планирана изградња II фаза
- ▲ Улаз
- водонепропусна септичка јама

класифицирани резервоар за
ваздуху под притиском V=120 m³

постављена за подизање притиска
хидрантске воде

I фаза
II+0

II фаза
II+0

II фаза
II+0

септичка јама за I фазу

септичка јама за II фазу

улица Прва индустријска

R8

R12

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 1139/2 к.о. Крњешевци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-12301/2021 од 21.06.2021.год.,
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 1139/2 к.о. Крњешевци, од РГЗ Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова бр. 956-302-12626/2021 од 15.06.2021.год.,
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељење за привреду број 501-254/2020-III-01 од 25.09.2020.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 217-9737/21 од 14.07.2021.год.
5. Технички услови „Чистоћа“ ј.п. из Старе Пазове број: 50/108 од 05.10.2020.год.,
6. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-257213-20 од 10.12.2020.год., заведено на писарници ЕПС Дистрибуција Београд дана 11.10.2020.год.
7. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-103059-21 од 13.07.2021.год., заведено на писарници ЕПС Дистрибуција Београд дана 14.07.2021.год.
8. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 7674 од 22.09.2020.год.
9. Водни услови од ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број II-778/5-21 од 08.07.2021.год.
10. 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: А335-280760/1-2020 од 10.09.2020.год.
11. Гасни услови: Према условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: 1124-2/21 од 29.04.2021.год.
12. Идејно решење израђено од „STRUCTURA CONCEPT“ д.о.о. из Београда, бр. пројекта 02С/2020 израђен у Београду јуна 2021. године.
13. Катастарско топографски план израђен од „TERRA nova“ д.о.о. Стара Пазова од марта 2019.год.
14. Пуномоћ од стране Данијел Илић из Новог Београда дато „STRUCTURA CONCEPT“ д.о.о. из Београда, дана 05.06.2021.год. електронски потписано 09.06.2021.
15. Овлашћење од стране „STRUCTURA CONCEPT“ д.о.о. из Београда дато Дејану Нађу од 09.06.2021. електронски потписано 09.06.2021.
16. 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.
17. Такса за захтев у износу од 300,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-73 са позивом на број 97 72-235, прималац Општинска управа Општине Стара Пазова.
18. Накнада за ЦЕОП у износу од 2000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52, са позивом на број 97 81-50240800, прималац Агенција за привредне регистре.
19. Такса за локацијске услове у износу 196.081,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-73 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.граф. Биљана Симеуновић

Начелница,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. Илић Данијелу из Београда, путем пуномоћника,
2. ОУ Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. МУП Одељење Сремска Митровица,
4. Завод за заштиту споменика културе из Сремске Митровице
5. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова
6. „Електродистрибуција Србија“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
7. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
8. ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад
9. „Телеком Србија“ а.д. Београд, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица,.