

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-29576-LOC-1/2020
Дана: 27.01.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-1

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ
СКЛАДИШНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
У ДВЕ ФАЗЕ
на кат. парц. бр. 3287 и 3290/1 к.о. Стари Бановци
ул. Здравка Јекића бр. 123
у блоку 23**

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, 83/18 (чл. 105-110 нису у пречишћеном тексту), 31/19, 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. 68/19), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 115/20), чл. 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 насеља Бановци (Стари Бановци, Нови Бановци и Бановци-Дунав) („Сл. лист општине Срема“ бр. 2/10, 17/12, 29/13, 42/16, 31/19 и 2/20), План детаљне регулације дела урбанистичке целине 11 (блока између улица: Здравка Јекића, Царског пута и продужетка Панонске) у Старим Бановцима („Сл. лист општине Срема“ бр. 2/2008).

Подносилац захтева: „ЕУРОПАК“ д.о.о. Стара Пазова, (ПИБ 101242106)

Стари Бановци, ул. Здравка Јекића бр. 123

Пуномоћник: CONFORM д.о.о. Нови Сад (ПИБ 111292110) ул. Браће Рибникар тј.
овлашћеног лица Јелица Сераглић
из Новог Сада.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-29576-LOC-1/2020 од 14.10.2020. године.

Подаци о локацији: Радно стамбена зона, Блок 23 (у предходним плановима овај блок је био означен као урбанистичка целина 11).

Катастарске парцеле: Кат. парц. бр. 3287 к.о. Стари Бановци, која је уписана у Препис листа непокретности број: 3983 к.о. Стари Бановци, у површини 25а 07м².

Кат. парц. бр. 3290/1 к.о. Стари Бановци, која је уписана у Препис листа непокретности број: 39 к.о. Стари Бановци, у ршини 71а 30м².

Намена парцеле: Блок 23 намењен је за пословно стамбену зону у којој је дозвољена изградња стамбених, стамбено-пословних и пословних објекта.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Индекс заузетости парцеле: До 60% (максимално 5.782,2м²).

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

Индекс изграђености парцеле: До 1%. (максимално 9.637м²).

Индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.

Минимална површина под зеленилом: 20 % (минимално 1927,4м²).

Намена објекта: На предметним кат.парцелама је планирана изградња складишно-пословног објекта чији је складишни део у функцији постојеће производње у пословно-производно-складишног објекту који се налази на суседној кат.парц.бр. 3292/1 к.о. Стари Бановци.

-Изградња складишно-пословног објекта је планирана у две фазе и састоји се од две функционалне јединице:

I фаза обухвата изградњу:

1.Пословног дела објекта, спратности П+1+Пк, корисне површине око 548м²:

Приземље

- улазни хол са чекаоницом, корисне површине око 32м².

Први спрат

- степениште, корисне површине око 13м²,
- ходник, корисне површине око 20м²,
- канцеларија 1 корисне површине око 36м²,
- канцеларија 2 корисне површине око 47м²,
- сала за састанке, корисне површине око 34м²,
- чајна кухиња, корисне површине око 11м²,
- мушки тоалет корисне површине око 9м²,
- женски тоалет, корисне површине око 9м²,
- канцеларија 3, корисне површине око 25м²,
- канцеларија 4, корисне површине око 31м²,
- канцеларија 5, корисне површине око 22м²,

Поткровље

- степениште, корисне површине око 13м²,
- ходник, корисне површине око 24м²,
- канцеларија 6, корисне површине око 36м²,
- канцеларија 7, корисне површине око 47м²,
- сала за састанке, корисне површине око 22м²,
- сервер соба корисне површине око 11м²,
- чајна кухиња, корисне површине око 11м²,
- мушки тоалет корисне површине око 9м²,
- женски тоалет, корисне површине око 9м²,
- канцеларија 3, корисне површине око 25м²,
- канцеларија 4, корисне површине око 31м²,
- канцеларија 5, корисне површине око 22м²,

Укупна корисна површина пословног објекта износиће око 546м².

2.Складишног дела објекта у функцији постојеће производње намењеног за складиштење производа за домаћинство и нехемијских средстава за чишћење (сунђера, крпа и жица за чишћење, гумених рукавица, алуминијумских и самолепљивих фолија за домаћинство, кеса за замрзивач и цакова за смеће), спратности П+0, корисне површине око 2.167м²

Приземље

- трпезарија, корисне површине око 89м²,
- мушка свлачионица са тоалетом и тушевима корисне површине око 13м²,
- женска свлачионица са тоалетом и тушевима корисне површине око 13м²
- пунионица за виљушкаре за прву фазу, корисне површине око 22м²,
- складишни део у функцији постојеће производње-фаза I, корисне површине око 1957м²,
- дегажман, корисне површине око 1м²,
- тоалет за камионције, корисне површине око 3м²,
- ходник за другу фазу, корисне површине око 12м²
- мушка свлачионица са тоалетом и тушевима за другу фазу, корисне површине око 15м²,
- женска свлачионица са тоалетом и тушевима за другу фазу, корисне површине око 19м²
- пунионица за виљушкаре за другу фазу корисне површине око 24м².

Укупна корисна површина складишног објекта за фазу I износиће око 2.168м².

Укупна корисна површина објекта за фазу I износиће око 2.714м².

II фаза обухвата:

-изградњу складишног дела објекта у функцији постојеће производње намењеног за складиштење производа за домаћинство и нехемијских средстава за чишћење (сунђера, крпа и жица за чишћење, гумених рукавица, алуминијумских и самолепљивих фолија за домаћинство, кеса за замрзивач и цакова за смеће), спратности П+0, корисне површине око 1.619м². Објекат се бочно са западне стране наставља на објекат из прве фазе.

Укупна корисна површина објекта за фазу I и II износиће око 4.333м².

-изградњу интерних саобраћајница, манипулативних површина (АБ плато), тротоара и пешачких стаза за потребе планираног објекта, укупне површине око 3.315м².

Интерне саобраћајнице обухватају површину од 2.187м², манипулативне површине (АБ плато) површине око 913м² и тротоаре и пешачке стазе, површине око 215м². Предвиђена је изградња „зеленог паркинга“ са 27 паркинг места укупне површине око 310м².

-изградњу помоћних објекта: резервоара површине 107м² и пумпног постројења површине 66м² на кат парц. бр. 3290/1 к.о. Стари Бановци. Укупна површина помоћних објеката око 173м².

Класификација и категорија објекта:

Фаза I

Пословно-складишни објекат у функцији постојеће производње:

Складиште: В - 125222 - 49,79%

Пословни простор: В - 122012 - 13,43%

Фаза II

Пословно-складишни објекат у функцији постојеће производње:

Складиште: В - 125222 - 36,78%

Фазност изградње: Предвиђена је изградња у две фазе.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимално дозвољена спратност је Пд+П+1+Пк.

Максимална висина складишно-пословног комплекса је П+1+Пк, при чему је спратност складишног дела П.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 5.782,2м².

Под планираним складишно-пословним објектом заузетост је око 3.971м².

Заузетост парцеле под помоћним објектима је око 173 м².

Укупна заузетост парцеле под планираним објектима је око 4.144м².

Заузетост парцеле под интерним саобраћајницама, пешачким комуникацијама и АБ платоом је око 3.315м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална изграђеност је 9.637м².

Изграђеност парцеле под планираним складишно-пословним објектом у две фазе је око 4.537м².

Изграђеност парцеле под помоћним објектима (резервоар и пумпно постројење) је око 173м².

Укупна изграђеност под објектима је око 4.710м².

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: Укупна корисна површина планиране изградње је око 4.333м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: минимално +0,10м.

Светла висина просторија: минимално 2,80м.

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: На основу Обавештења о нивоу потребне документације из области заштите животне средине, издатог од Општинске управе Стара Пазова, Одељења за комуналне делатности и заштиту животне средине број: 501-290/2020-III-01 од 29.10.2020.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процени утицаја пројекта на животну средину.

Противпожарна заштита: На основу Услови у погледу мера заштите од пожара издатих од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-15740/20 од 02.11.2020.год. нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара. Обавеза је да се доставе пројекти за извођење, главни пројекат и главни пројекат заштите од пожара овом Одељењу на давање сагласности.

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 парковског зеленила и травнатих површина и то минимално 1.927,4м².

Пешачке и приступне саобраћајнице: За планирану нову изградњу предвиђа се колски приступ парцели из улице „Нова 18“ са јужне стране парцеле преко једног двосмерног колског прикључка и

приступне саобраћајнице која се након уласка у парцелу наставља дуж југозападне стране парцеле и омогућава саобраћање тешких и лаких возила, а затим се повезује са противпожарним путем који је лоциран на источној страни парцеле.

Уз северну фасаду објекта је предвиђена једна интерна саобраћајница ширине 3,50м, која је предвиђена за кретање лаких возила до паркинга који је формиран као озелењена површина под растер плочама. Паркинг простор на северној страни парцеле формира простор за укупно 27 паркинг места и намењен је запосленима у пословном и складишном делу. На северној фасади објекта предвиђен је и главни пешачки улаз у пословни део објекта, а намењен је за улазак запослених у пословном делу, док се у складишни део у функцији постојеће производње приступа преко пешачких улаза са контролом приступа на источној страни објекта за фазу I, а за фазу II на посебном улазу на северној страни објекта, а кроз пословни део.

Део кат. парц. 3287 к.о. Стари Бановци се издваја за јавну саобраћајницу будућу улицу „Нова 18“.

За потребе функционисања планираног објекта предвиђено је 27 (двадесет седам) паркинг места која су предвиђена као „зелени паркинг“ при чему је за пословни део намењено 8 (осам) паркинг места а за складишни део 19 (деветнаест) паркинг места.

Одводњавање површинских вода: Атмосферска вода са крова и саобраћајних површина ће се прикупљати и одводити према условима надлежног предузећа из ове области.

Одводњавање фекалних вода: Канализацију употребљених вода решити одвођењем у водонепропусну јаму.

Врста и висина оgrade: Око парцеле потребно је изградити ограду. Елементи оgrade (темељи, стубови и зид) морају се градити на властитом парцели. Улична ограда треба да се естетски уклопи са архитектуром објекта и потребно је извести према улици транспарентно. Максимална висина оgrade 2,20м.

Загревање објекта: За загревање и хлађење пословног објекта користиће се топлотна пумпа ваздух вода која у себи има интегрисан електро котло, а алтернативно, осим електричне енергије, као енергент користиће се и природни гас јер ће постојати и фасадни гасни котлови, док је за складишни део објекта је предвиђено загревање гасним калориферима.

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 уверењу од РГЗ Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад, на кат.парц. бр. 3287 к.о. Стари Бановци нема уписаних водова

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови: Према условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова, број: 50/114 од 29.10.2020.год.
- Електро услови:
Према Условима за пројектовање и прикључење од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-321160-20 од 12.11.2019.год заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 12.11.2019.год..
- Водни и канализациони услови:
Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 8833 од 03.11.2020.год.
- ТТ услови:
Према Техничким условима за пројектовање и прикључење од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу Сремска Митровица, број: А335-338100/1-2020 од 29.10.2020.год., потписано 30.10.2020. год..
- Гасни услови:
Према Условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број 3457-2/20 од 09.11.2020.год.
Према Техничким условима-извештај о могућности прикључења од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број 3457-3/20 од 09.11.2020.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 издавање грађевинске дозволе неопходно је да се парцелацијом кат.парц. бр. 3287 к.о. Стари Бановци издвоји површина јавне намене за потребе новопланиране улице Нова 18.

Пре подношења захтева за употребну дозволу неопходно је да кат. парц. бр. 3287 и 3290/1 к.о. Стари Бановци буду обједињене у једну кат. парцелу.

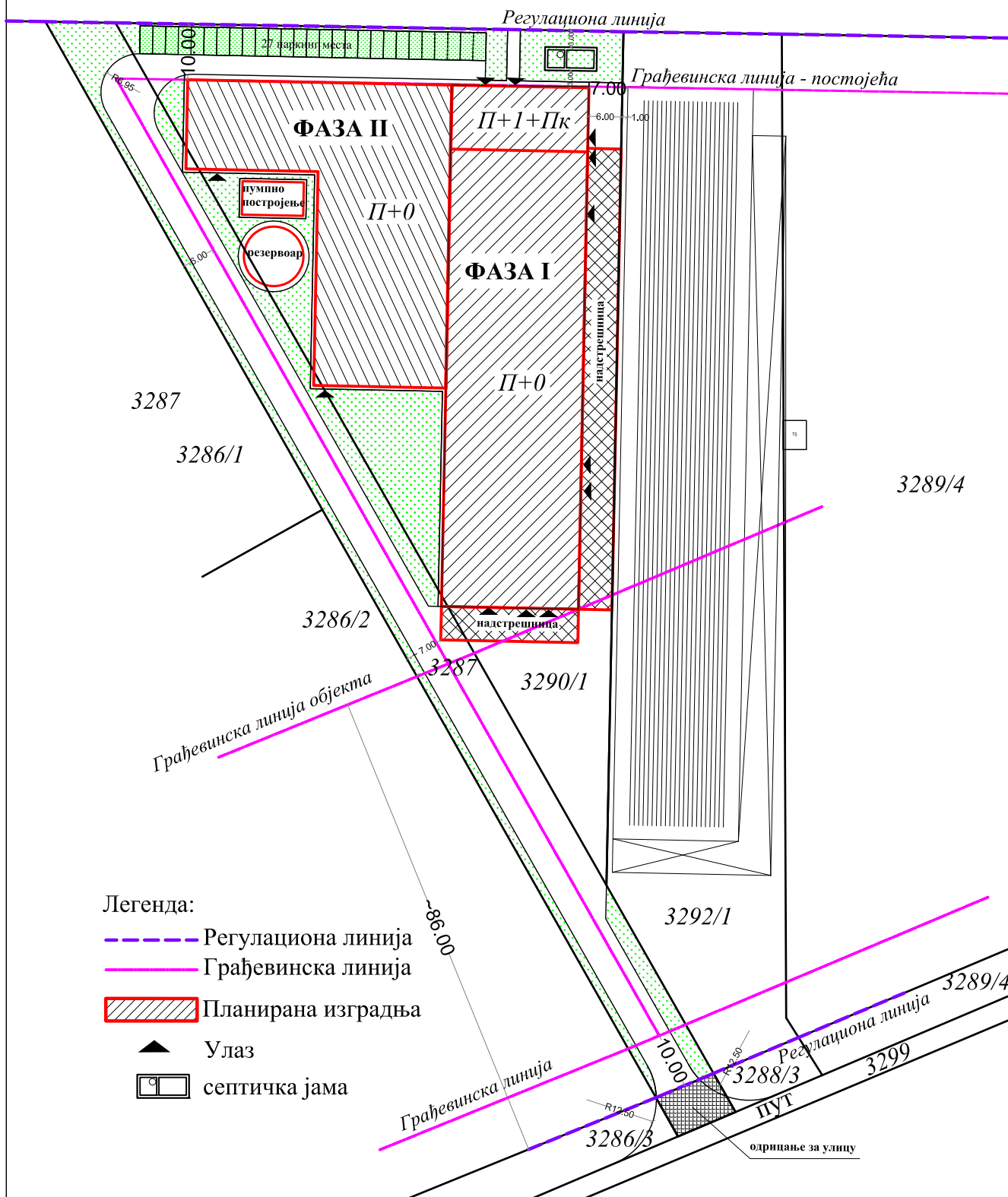
Власник парцеле 3292/1 к.о. Стари Бановци је сагласан са постављањем нових објеката у изградњи на суседним парцелама бр. 3287 и 3290/1 к.о. Стари Бановци на заједничкој међи односно на удаљености која је мања од прописане законом.

Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:1000

3281 Стара Пазова - пут - Стари Бановци



Легенда:

- Регулациона линија
- Грађевинска линија
- ▨ Планирана изградња
- ▲ Улаз
- ▭ септичка јама

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија плана за кат.парц.бр. 3287 и 3290/1 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-17821/2020 од 21.10.2020.год.,
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 3287 и 3290/1 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-01-302-15999-1/2020 од 28.10.2020.год.,
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области заштите животене средине, од Општинске управе Стара Пазова, Одељења за комуналне делатности и заштиту животне средине број: 501-290/2020-III-01 од 29.10.2020.год.,
4. Услови од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-15740/20 од 02.11.2020.год.,
5. Услови од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова, број: 50/114 од 29.10.2020.год.,
6. Услови од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-321160-20 од 12.11.2019.год заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 12.11.2019.год.,
7. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 8833 од 03.11.2020.год.,
8. Технички услови од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу Сремска Митровица, број: А335-338100/1-2020 од 29.10.2020.год., потписано 30.10.2020. год.,
9. Изјава о сагласност власника кат. парцеле бр. 3292/1 к.о. Стари Бановци оверена код јавног бележника Саве Дедајића из Старе Пазове бр. УОП-IV:1417-2020 од 23.10.2020. год.,
10. Услови од „Гас Феромонт“ а.д. Стара Пазова број 3457-2/20 од 09.11.2020.год.,
11. Технички услови-извештај о могућности прикључења од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број 3457-3/20 од 09.11.2020.год.,
12. Идејно решење израђено од стране стране „CONFORM“ д.о.о. из Новог Сада, бр. пројекта П-20/20 из октобра 2020. године,
13. Пуномоћје за заступање дато од стране „ЕУРОПАК“ д.о.о из Старих Бановаца кога заступа „CONFORM“ д.о.о. из Новог Сада од дана 21.08.2020.год. електронски потписана дана 21.08.2020.год.,
14. Овлашћење од стране стране „CONFORM“ д.о.о. из Новог Сада дато Рајку Адамовићу да може својим потписом оверити дигитализоване документе неопходне у процесу спровођења процедуре ЦЕОП-а електронски потписано дана 21.08.2020.год.,
15. 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.
16. 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.
17. Накнада за ЦЕОП у износу од 2000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 94-52631102, прималац Агенција за привредне регистре.
18. Такса за локацијске услове у износу од 206.115,00 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. „ЕУРОПАК“ д.о.о. из Старе Пазова, путем пуномоћника,
2. Одељење за привреду, ОУ општине Стара Пазова,
3. МУП, Одељење Сремска Митровица,
4. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова,
5. ЕПС Дистрибуција, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
6. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
8. „Телеком Србија“ Београд, Одељење за планирање и изградњу Сремска Митровица.
9. „Гас Феромонт“ а.д. Стара Пазова.