

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-29576-LOCH-6/2021
Дана: 24.05.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-1

ИЗМЕНА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА
БРОЈ ROP-SPZ-29576-LOC-1/2020
од 27.01.2021. године

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ
СКЛАДИШНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
У ДВЕ ФАЗЕ
на кат. парц. бр. 3287/1 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. (ПИБ 101242106)
Стари Бановци, ул. Здравка Јекића бр. 123

Пуномоћник: „CONFORM“ д.о.о. (ПИБ 111292110)
Нови Сад, ул. Браће Рибникар бр. 2/48
чији је законски заступник Јелица Сераглић
из Новог Сада.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-29576-LOCH-6/2021 од 12.05.2021. 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. 3287/1 к.о. Стари Бановци, уписана је у Препис листа непокретности број 3983 к.о. Стари Бановци, у површини од 24а 18м².

Према решењу РГЗ Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-02-3-098-5216/2020 извршена је промена у бази података катастра непокретности за формирање нових парцела 3287/1 и 3287/2, од парцеле 3287 к.о. Стари Бановци, која се наводи у ЛУ бр. ROP-SPZ-29576-LOC-1/2020 од 27.01.2021. године.

Према решењу РГЗ Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-147668/2020 извршена је промена у бази података катастра непокретности за упис права својине у корист општине Стара Пазова над кат.парц. бр. 3287/2 к.о. Стари Бановци.

Кат. парц. бр. 3290/1 к.о. Стари Бановци, уписана је у Препис листа непокретности број 3983 к.о. Стари Бановци, у површини од 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.

Степен заузетости парцеле: До 60% (максимално 5.729м²).

Степен 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 9.548м²).

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 1.910м²).

Намена објекта: На предметним кат.парцелама је планирана изградња складишно-пословног објекта у две фазе, 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, у власништву истог лица.

Планира се и изградња помоћних објеката и интерних саобраћајница у функцији главног објекта.

I фаза обухвата изградњу:

1. Пословног дела објекта, спратности П+1+Пк, који се састоји од административног дела (у делу приземља као и на првом спрату и подкровљу) укупна корисна површине око 560м².

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, укупне корисне површине око 2.200м².

Укупна корисна површина објекта за фазу I износиће око 2.761м².

3. Интерних саобраћајница, манипулативних површина (АБ плато), паркинга и пешачких површина за потребе планираног објекта, укупне површине око 3.015м²:

- интерне саобраћајнице обухватају површину од 1.365м², са додатком привременог противпожарног пута (уклања се непосредно пре извођења II фазе објекта) површине око 400м².

- манипулативни плато за камионе, површине око 920м²

- пешачке стазе, површине око 90м²

- паркинг места („зелени паркинг“ са растер плочама) од 1 до 19, укупне површине око 240м².

4. Помоћних објеката:

- резервоара за хидрантске мреже и спринклере нето површине око 108м²

- пумпно постројења нето површине око 62м²

- трафостаница МБТС (на кат.парц. бр. 3292/1 к.о. Стари Бановци – није предмет ових локацијских услова)

II фаза обухвата уклањање и изградњу:

1. Уклањање привременог противпожарног пута површине око 402м²

2. 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 1.645м². Објекат се бочно са западне стране наставља на објекат из прве фазе.

3. Изградњу интерних саобраћајница, паркинга и пешачких површина за потребе планираног објекта, укупне површине око 1.100м².

- интерне саобраћајнице обухватају површину од око 890м²

- пешачке стазе, површине око 110м²

- паркинг места („зелени паркинг“ са растер плочама) од 20 до 27, укупне површине око 100м².

Укупна корисна површина складишно пословног објекта у обе фазе износиће око 4.407м².

Укупна корисна површина помоћних објекта обе фазе износиће око 170м².

Укупна површина саобраћајница, манипулативних и пешачких површина, као и паркинга, у обе фазе износиће око 4.115м².

Класификација и категорија објекта:

Фаза I

Складишни део – В – 125222 – 48,09%

Пословни део – В – 122012 – 12,24%

Резервоар – Г – 125211 – 2,36%

Пумпно постројење – Г – 125211 – 1,35%

Фаза II

Складиште: В – 125222 – 35,96% (или 100% учешће у укупној површини објеката у фази II)

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+0.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 5.729м².

Заузетост под планираним складишно-пословним објектом је око 3.980м².

Заузетост парцеле под помоћним објектима је око 175 м².

Укупна заузетост парцеле под планираним објектима је око 4.155м².

Заузетост парцеле под интерним саобраћајницама, пешачким комуникацијама, паркинзима и АБ платоом је око 4.115м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална изграђеност је 9.548м².

БРГП планираног складишно-пословног објекта у обе фазе је око 4.545м².

БРГП планираних помоћних објеката (резервоар и пумпно постројење) је око 175м².

Укупна изграђеност под објектима је око 4.720м².

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 4.580м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: минимално +0,10м.

Светла висина просторија: минимално 2,80м.

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:

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

- Противпожарна заштита: На основу Услови у погледу мера заштите од пожара издатих од Републике Србије Министарства унутрашњих послова Сектор за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-6786/21 од 18.05.2021. год. утврђује се 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 објеката за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објеката, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

На основу Услови за безбедно постављање издатих од Републике Србије Министарства унутрашњих послова Сектор за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-6802/21 од 18.05.2021. год. одобрава се безбедно постављање прикључног гасовода и мерно регулационе станице максималног капацитета 40Nm³/h на кат.парц. број 3287/1 и 3290/1 к.о. Стари Бановци. *(МРС и прикључни гасовод нису предмет ових локацијских услова).*

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, минимално 1.910м².

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.

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 ће се прикупљати и одводити према условима надлежног предузећа из ове области.

Одводњавање фекалних вода: Канализацију употребљених вода решити одвођењем у водонепропусну јаму, све до проласка уличне канализационе мреже на коју ће се моћи прикључити предметни објекти.

Врста и висина оgrade: Око парцеле потребно је изградити ограду. Елементи оgrade (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 оgrade 2,20м.

Загревање објекта: За грејање и хлађење административног дела предвиђен је независтан систем климатизације са директном експанзијом, и то расхладно постројење - топлотна пумпа са променљивим опсегом расхладног флуида и са инвертерским погоном компресора – тзв. ВРФ систем – који омогућава повезивање свих унутрашњих (парапетних) јединица на заједничку спољну јединицу. Као потпора овом грејању административног дела, а за конкретан случај када су температуре ниже од -12.1°C (на које је топлотна пумпа пројектована), предвиђено је подно грејање чији енергент је гас.

За грејање складишта у функцији постојеће производње – фаза I и фаза II су предвиђени гасни калорифери.

За грејање целог објекта фаза I и фаза II (и пословни део и складишни делови у функцији постојеће производње) предвиђен је нови МРС Г25 у потребном капацитету 40m³/h.

МРС се поставља на отвореном, на зеленој површини. Сва опрема је смештена у металну кућицу која мора да обезбеди лак приступ опреми и да обезбеди неопходно проветравање.

Габарити кућице износиће 1,3×0,6×1,3м. Кућица ће бити изграђена од челичног лима. На сегментима ће бити изведени вентилациони отвори. Кућица ће бити постављена на челичном стубу. Око станице не мора да се гради засебна ограда, већ само да се постави на прописаном растојању од објекта. МРС и прикључни гасовод нису предмет ових локацијских услова већ само гасна инсталација и гасни потрошачи од планиране МРС до објекта и до гасних трошила.

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 5 34-1 од 07.05.2021.год.
- Електро услови:
Према Условима за пројектовање и прикључење од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-11441-21 од 07.05.2021.год заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 10.05.2021.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.
- Гасни услови:
Према Условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број 1426-3/21 од 21.05.2021. год.
Према Техничким условима-извештај о могућности прикључења од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број 1426-4/21 од 21.05.2021.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 подношења захтева за употребну дозволу неопходно је да кат. парц. бр. 3287/1 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. 3287/1 и 3290/1 к.о. Стари Бановци на заједничкој међи односно на удаљености која је мања од прописане законом.

Измена Локацијских услова рађена је на основу Сепарата измена Идејног решења израђеног од стране „CONFORM“ д.о.о. из Новог Сада, бр. пројекта П-20/20 из маја 2021. године, услед:

- Промена кат. парцела у РГЗ СКН Стара Пазова;
- Промена функционалних јединица у административном делу објекта, као и нето и бруто површина у целокупном објекту I фазе;
- Промена помоћних објеката из једне фазе у другу, а све за потребе несметаног функционисања комплекса;
- Промена површина интерних саобраћајница, манипулативних површина и пешачких отворених комуникација у обе фазе;
- Промена начина обезбеђења напајања електричном енергијом из нове трафо станице на другој парцели, а у власништву инвеститора;
- Промена начина загревања објекта, у виду прикључења на дистрибутивну гасну мрежу, тј. увођења унутрашње гасне инсталације.

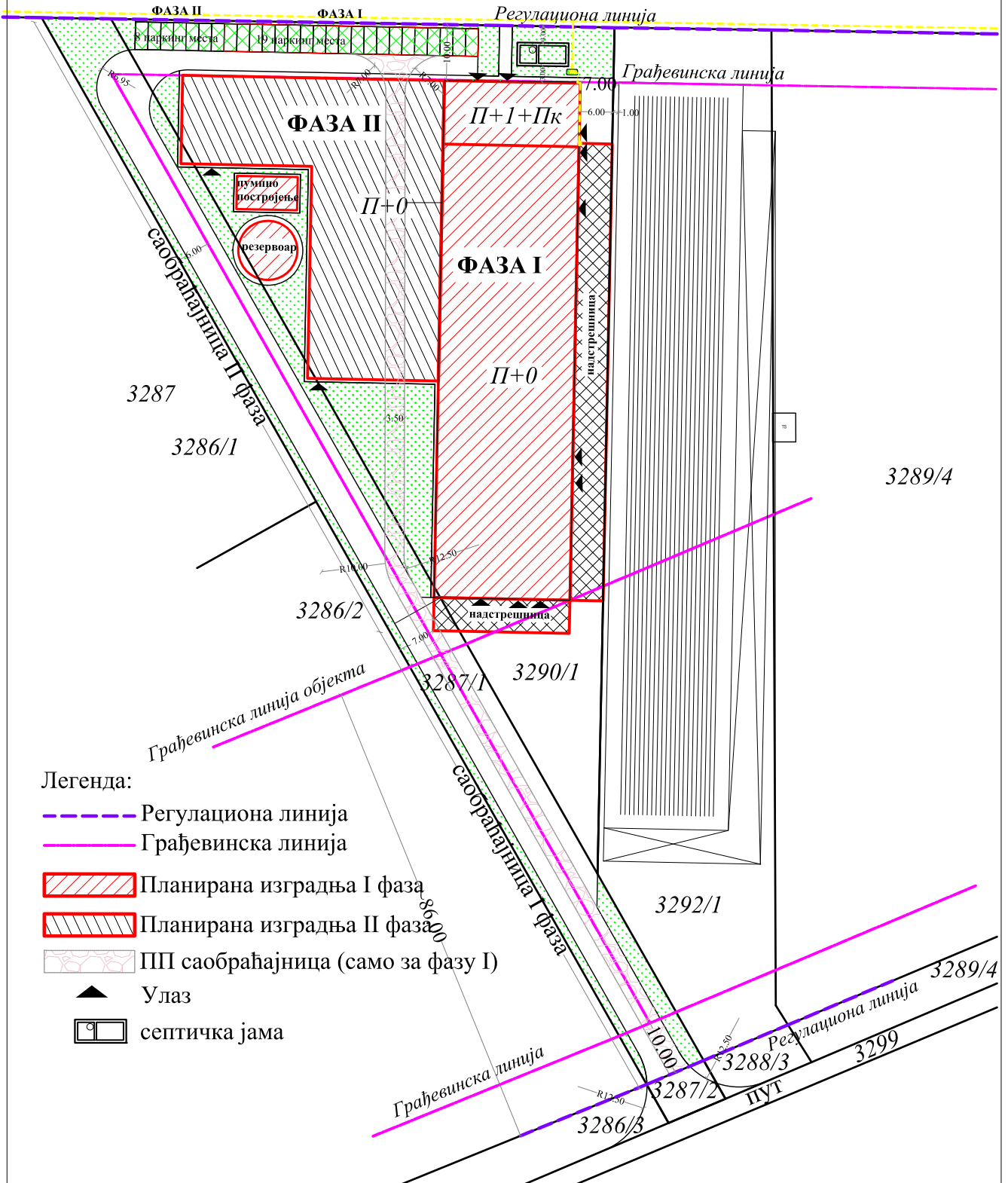
Приликом обраде предмета ових локацијских услова исходовани су само услови надлежних ималаца јавних овлашћења који су неопходни за потребе даљег пројектовања и изградње планираног комплекса.

Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:1000

3281 Стара Пазова - пут - Стари Бановци



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 животне средине, од Општинске управе Стара Пазова, Одељења за привреду 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 217-6786/21 од 18.05.2021. год.
5. Услови за безбедно постављање издати од Републике Србије Министарства унутрашњих послова Сектор за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-6802/21 од 18.05.2021. год.
6. Услови од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова, број 5 34-1 од 07.05.2021. год.
7. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-11441-21 од 07.05.2021.год заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 10.05.2021.год.
8. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 8833 од 03.11.2020.год.
9. 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.
10. Услови од „Гас Феромонт“ а.д. Стара Пазова број 1426-3/21 од 21.05.2021. год.
11. Технички услови-извештај о могућности прикључења објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број 1426-4/21 од 21.05.2021.год.
12. 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.
13. Сепарат измене Идејног решења израђено од стране стране „CONFORM“ д.о.о. из Новог Сада, бр. пројекта П-20/20 из маја 2021. год.
14. Овлашћење за заступање дато од стране „ЕУРОПАК“ д.о.о из Старих Бановаца за „CONFORM“ д.о.о. из Новог Сада од дана 21.08.2020.год.
15. 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 06.04.2021.год.
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 840-742251843-73 са позивом на број 97 72-235, прималац Општинска управа Општине Стара Пазова.
18. Накнада за ЦЕОП у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 66-51670100, прималац Агенција за привредне регистре.
19. Такса за измену локацијских услова се не наплаћује из разлога што су измене само у промени изградње по фазама.

Приговор против ових локацијских услова може се поднети у року од 3 (три) дана од дана достављања локацијских услова надлежном општинском већу.

Обрада,
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. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
6. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
7. „Телеком Србија“ Београд, Одељење за планирање и изградњу Сремска Митровица,
8. „Гас Феромонт“ а.д. Стара Пазова.