

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-7552-LOC-1/2021
Дана: 17.05. 2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска 11
Тел. 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СКЛАДИШНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА
ОБЈЕКТА НБЦ 3
СА УГРАДЊОМ УНУТРАШЊЕ ГАСНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ
на кат. парц. бр. 3565 к.о. Нови Бановци
у централној радној зони општине Стара Пазова
Блок 28

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 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), 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 детаљне регулације насеља централне радне зоне општине Стара Пазова („Сл. лист општине Срема“ бр. 9/19 и 29/19).

Подносилац захтева: „СТР Lambda“ д.о.о. (ПИБ 100535098)

из Београда, булевар Зорана Ђинђића бр. 64А

Пуномоћник:

„North Engineering“ д.о.о. (ПИБ 100840400)

из Суботице, ул. Парк Рајхл Ференца бр. 44,

тј. овлашћено лице Љубица Павловић из Обреновца

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-7552-LOC-1/2021 од 19.03.2021. године.

Подаци о локацији: Централна радна зона – Блок 28

Катастарска парцела: Кат. парц. бр. 3565 к.о. Нови Бановци, уписана је у Препис листа непокретности број 2948 к.о. Нови Бановци, у површини 15ха 32а 64м².

Ова парцела настала је спајањем парцела 2040/1 и 2040/4 к.о. Нови Бановци према Решењу РГЗ-СКН Стара Пазова, број 952-02-3-098-1348-2021 од 31.03.2021. године.

Намена парцеле: У блоку 28 могу се градити: робно-транспортни центри, логистички центри, производно - пословни комплекси, прехранбена индустрија, индустрија елек. и оптич. уређаја, као и други индустријски и производни објекти који немају негативних утицаја на животну средину (забрањена је производња хемикалија, прерада нафте и деривата са високим степеном загађења животне средине, односно у неконтролисаним условима), сервисни центри.

Врста земљишта: Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја.

Степен заузетости парцеле: 60% (максимално 91.958м²).

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 предвиђен у планском документу.

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

Минимална површина под зеленилом: Хортикултурно уређење извести у складу са потребама комплекса.

Намена објекта: На кат. парц. бр. 3565 к.о. Нови Бановци изградња објекта је планирана као трећег самосталног објекта НБЦ 3 на парцели у оквиру складишно-пословног комплекса. Друга два објекта (НБЦ 1 и НБЦ 2) нису предмет ове пројектне документације и за њих је израђена посебна

пројектна документација и исходване посебне дозволе и сагласности све у складу са планским основом.

Предметна изградња обухвата:

Пословни објекат НБЦ 3 намењен за складишни простор за складиштење робе широке потрошње са административним делом спратности П+0 до П+1.

У оквиру објекта су предвиђене:

- складишне зоне корисне површине око 22.780м² у приземљу и око 1.321м² на I спрату
- техничке просторије корисне површине око 110м² у приземљу и око 13м² на I спрату
- административне просторије корисне површине око 115м² у приземљу и око 166м² на I спрату
- комуникације, оставе, тоалети, гардеробе и чајне кухиње корисне површине око 215м² у приземљу и око 375м² на I спрату
- гасна котларница и трансформаторска станица, површином просторија улазе у техничке просторије у приземљу.

Укупна нето површина објекта износи око 25.095м².

Комунална инфраструктура (струја, вода, канализација, оптика, гас, саобраћајнице и др.) неопходна за функционисање овог објекта

Планирана је изградња саобраћајних површина: платои за камионе у зони утовара/истовара, приступна саобраћајница за паркинг простор предвиђен за потребе овог објекта, 143 (сто четрдесет три) паркинг места за путничка возила, од чега је 7 (седам) предвиђено за особе са редукованом мобилношћу – посебним потребама, као и тротоари за несметан прилаз до улаза у објекат, плато за комунални отпад и плато за дизел електро агрегате, укупне површине приближно 9.100м².

Планирана је изградња – уградња унутрашње гасне инсталације од МРС на парцели до котларнице у објекту где се даље расплет унутрашње инсталације води кроз објекат до потрошача . Планирано је да се административни део греје и климатизује помоћу топловодних система који као енергент користе природни гас.

Класификација и категорија објекта:

Складишни део објекта – В – 125222 – 96,06%

Административни део објекта – В - 122012 – 3,65%

Гасна котларница – Г – 222100 – 0,16%

Трансформаторска станица – Г – 222420 – 0,13%

Фазност изградње: Није предвиђена фазна градња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимално дозвољена висина венца 25м (осим тотема, рекламних билборда или реперних делова условљених технологијом).

Максимална висина складишно-пословног објекта је према ИДР око 15м, спратности од П+0 до П+1.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 91.958м².

Планирана заузетост под објектом НБЦ 3 је око 23.580м². На парцели постоје изграђени објекти чија је заузетост око 43.000м².

Бруто развијена површина свих етажа: Индекс изграђености није предвиђен планским документом.

Планирана БРГП надземно новог објекта је око 25.600м², а постојећих објеката је око 48.550м².

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 27.080м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: минимално +0.10м.

Светла висина просторија: минимално 2.80м за канцеларијски део, док је за техничке просторије минимално 2.40м, складишни део нема условљену светлу висину из разлога што се иста планира према врсти робе која се складишти.

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 501-105/2021-III-01 од 16.04.2021. 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 217-5300/21 од 13.04.2021. 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: Објекат прилагодити ситуацији на терену и регулисати га 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 обрађених у урбанистичком пројекту за наменску изградњу комплекса.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Приступ комплексу и објекту НБЦ 3 (колски и пешачки) се предвиђа са пута Батајница – Нови Бановци – државни пут ИБ реда број 319, преко портирница које нису предмет овог пројекта. За потребе функционисања овог објекта предвиђени су платои за камионе у зони утовара/истовара, приступна саобраћајница за паркинг простор, 143 (сто четрдесет три) паркинг места за путничка возила, од чега је 7 (седам) предвиђено за особе са редукованом мобилношћу, као и тротоари за несметан прилаз до улаза у објекат.

Одводњавање површинских вода: Атмосферска вода са крова и саобраћајних површина предвиђено је да се прикупља, пречишћава у сепараторима и одводи до ретензије на парцели.

Одвођење фекалних вода: Канализацију употребљених вода решити одвођењем у 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. Максимална висина ограде 2,20 м.

Загревање објекта: Загревање објекта предвиђа се путем кондензационих котлова одговарајуће снаге, за које је сва опрема смештена у техничком блоку. Складишни део ће се загревати помоћу калорифера испод крова објекта, који се напајају топлом водом из котларнице. Канцеларијски део ће се грејати помоћу зидних гасних котлова, а климатизовати помоћу сплит-клима уређаја. Општа вентилација објекта је планирана да се обавља уз помоћ вентилационих комора.

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 нису картиране инсталације на кат.парц. бр. 2040/1 и 2040/4 к.о. Нови Бановци.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови:

Према техничким условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова, број 5 36-1 од 26.04.2021.год.

- Електро услови:

Према Условима од Електродистрибуција Србије д.о.о. Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-126515-21 од 20.04.2021. год. за примљено на писарници ЕПС дистрибуција дана 20.04.2021. год.

У склопу објекта НБЦ 3 у оквиру техничких просторија планиран је простор за смештај УЗТС „НБЦ 3“ 20/0,4kV потребног капацитета.

- Водни и канализациони услови:

Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 2474 од 20.04.2021. год. потребно је пројектом урадити избор система за повишење притиска, или наменски резервоар са пумпном станицом. Системи за повишење притиска не могу се прикључити директно на водоводну мрежу. Потребно је обезбедити и минималну зону заштите за постојећи

бунар који је лоциран на парцели 2040/1 к.о. Нови Бановци а након препарцелације на кат.парц.бр. 3565 к.о. Нови Бановци.

Према Водним условима од ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број II – 528/3-21 од 28.04.2021.год.

- ТТ услови:

Према Техничким условима од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број А335-169608/1-2021 од 21.04.2021.год.

- Гасни услови:

Према Условима издатим од а.д. „Гас Феромонт“-а бр. 1310-2/21 од 29.04.2021.год.

Према извештају о могућности прикључења објекта издатим од а.д. „Гас Феромонт“-а бр. 1310-3/21 од 29.04.2021.год.

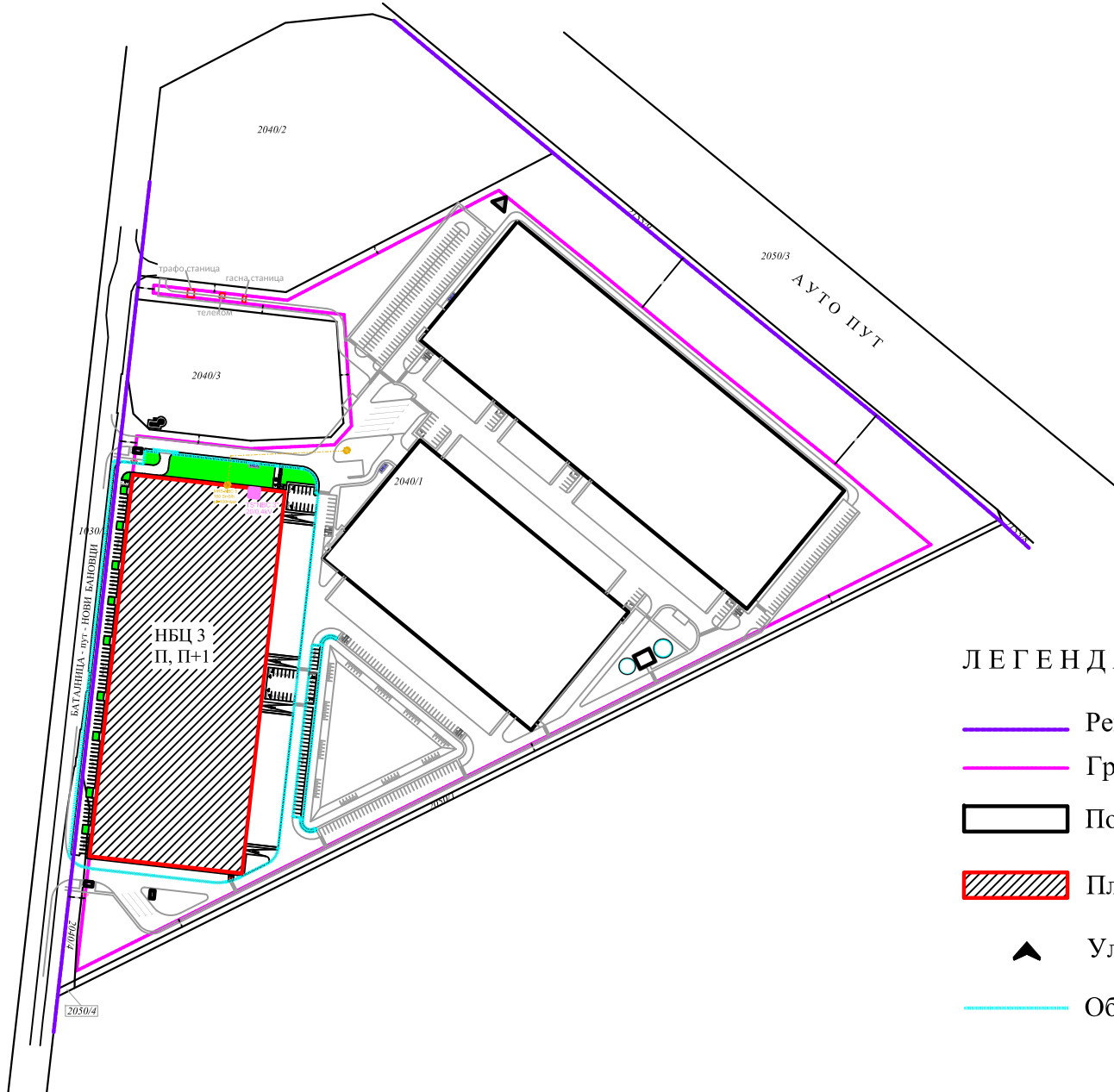
Напомена:

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.

Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:1000



ЛЕГЕНДА:

- Регулациона линија
- Грађевинска линија
- ▭ Постојећи објекти комплекса
- ▨ Планирана изградња
- ▲ Улаз
- - - - - Обухват пројекта

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија плана за кат.парц.бр. 3565 к.о. Нови Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-6079/2021 од 05.04.2021.год.
2. Уверење за кат.парц.бр. 2040/1 и 2040/4 к.о. Нови Бановци, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-6507/2021 од 02.04.2021. год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области заштите животне средине, од Општинске управе Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-105/2021-III-01 од 16.04.2021. 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 217-5300/21 од 13.04.2021. год.
5. Технички услови од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова, број 5 36-1 од 26.04.2021.год.
6. Услови од Електродистрибуција Србије д.о.о., Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-126515-21 од 20.04.2021. год. заprimљено на писарници ЕПС дистрибуција дана 20.04.2021.
7. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 2474 од 20.04.2021. год.
8. Водни услови ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број II – 528/3-21 од 28.04.2021.год.
9. Технички услови од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број А335-169608/1-2021 од 21.04.2021.год.
10. Услови за прикључење објеката на гасоводну инфраструктуру од „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова број 1310-2/21 од 29.04.2021.год.
11. Извештај о могућности прикључења објекта издат од а.д. „Гас Феромонт“ бр. 1310-3/21 од 29.04.2021.год
12. Идејно решење израђено од стране „NORTH Engineering“ д.о.о. из Суботице, број техничке документације EN - 1669 из марта 2021.год.
13. Пуномоћје за заступање дато од предузећа „СТР Lambda“ д.о.о. из Београда, предузећу „NORTH Engineering“ д.о.о из Суботице, фебруара 2020. год.
14. Овлашћење од „NORTH Engineering“ д.о.о из Суботице дато Љубици Павловић из Обреновца, марта 2021. године
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 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 34-57779300, прималац Агенција за привредне регистре.
18. Такса за локацијске услове у износу од 715.065,00 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,
струк.инж.грађ. Биљана Симеуновић

Начелница,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. „СТР Lambda“ д.о.о. из Београда, путем пуномоћника,
2. ОУ Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. МУП Одељење Сремска Митровица,
4. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова,
5. Електродистрибуција Србије д.о.о., 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 Сремска Митровица,
9. „Гас Феромонт“ а.д. Стара Пазова.