

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-СПЗ-21626-ЛОС-1/2021
Дана: 23.08.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА -ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНО-СКЛАДИШНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 3130/1 к.о. Стара Пазова
ул. Прва северна бб у Старој Пазови
у северној радној зони блок Р-4.3.

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 регулација насеља Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17 и 43/20)

Урбанистички пројекат: Урбанистички пројекат за изградњу пословно-производно-складишног објекта спратности П+1/П+0 на кат. парц. 3130/1 к.о. Стара Пазова израђен од стране „Konsalting“ д.о.о. из Старе Пазове, који је Комисија за планове Општине Стара Пазова на 19. седници одржаној 26.05.2021. године, разматрала и дала позитивно мишљење и који је потврђен у Одељењу за урбанизам и грађење Општинске управе Стара Пазова дана 30.06.2021. године, под бројем 350-99/2021-III-05.

Подносилац захтева: MN PLASTIKA – 1996“ д.о.о. (ПИБ 107719165),
из Старе Пазове, ул. Бранка Радичевића бр. 34

Пуномоћник: Срђан Јовић
из Старе Пазове

Број и дан подношења захтева: РОР-СПЗ-21626-ЛОС-1/2021 од 09.07.2021.године.

Подаци о локацији: Северна радна комунална зона блок Р-4.3.

Катастарска парцела: Кат. парц. бр. 3130/1 к.о. Стара Пазова, уписана је у Препис листа непокретности број 9772 к.о. Стара Пазова, у површини 94а 92м².

Намена парцеле: Северна радна комунална зона насеља Стара Пазова намењена је за изградњу привредних комплекса и комуналних објеката. Иста је подељена на блокове, тако да је блок Р-4.3. намењен је за изградњу производних, складишних и сервисних делатности.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Степен заузетости парцеле: До 50% (максимално 4746м²).

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

Индекс изграђености парцеле: До 0,8 (максимално 7594м²).

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

Минимална површина под зеленилом: Минимално под зеленилом 15% (минимално 1424м²).

Намена објекта: Планира се изградња пословно – производно - складишног објекта, спратности П+0 до П+1 на кат. парц. бр. 3130/1 к.о. Стара Пазова.

Објекат пројектован из три дела – административног, производног и складишног. Административни део је у делу објекта према улици Прва северна, спратности је П+1. Овај део намењен је у приземљу за изложбени простор, кухињу за раднике, свлационице и тоалет, док је на спрату формиран отворен простор за канцеларије, тоалет и кухиња. Корисна површина административног дела је око 342м². У наставку иза административног дела планиран је део

намењен за производњу предмета од пластике широке намене, спратности П+0, са галеријским делом до кога се долази унутрашњим степеништем и лифтовском платформом и где је испод степеништа предвиђен тоалет за запослене у производњи. Корисна површина производног дела је око 1083м². У производни део може се ући из административног дела као и директно са спољне стране преко интерне саобраћајнице. У продужетку иза производног дела планиран је складишни део намењен као једна просторија са краном за пренос робе намењена за смештај сировина и за смештај готових производа од пластике, спратности П+0, у који се улази искључиво са спољне стране преко интерне саобраћајнице. Корисна површина складишног дела је око 715м².

Укупна корисна површина објекта је око 2.140м².

На парцели се планира и изградња интерне саобраћајнице за тежак теретни саобраћај и крак којим се приступа до паркинг места за путничка возила испред објекта, укупне површине око 1190м². Уз интерну саобраћајницу која ће функционисати у случају потребе и као противпожарни пут предвиђено је да се изгради паркинг простор за путничка возила испред административног дела објекта за 14 паркинг места као и са североисточне стране за 9 паркинг места. Површина паркинг простора је око 320м².

Уз интерну саобраћајницу и паркинг просторе планиране су поплочане површине за пешачки саобраћај, као и простор за смештај бицикла и простор за одлагање кабастог отпада, укупне површине око 605м².

Поред наведеног на парцели се планира и изградња све неопходне инфраструктуре за несметано функционисање планираног објекта.

Као преко парцеле пролази далековод, исти је потребно пре почетка радова а у складу са условима надлежног имаоца јавног овлашћења изместити – каблирати како би се могла започети изградња. Такође је потребно изградити и прикључити адекватну трафо станицу на парцели намењену за сам објекат. Предмет ових локацијских услова није измештање далековода и његово каблирање као ни изградња трафостанице са прикључком на електроенергетску мрежу.

Класификација и категорија објекта:

Пословни део Б – 122011 – 16,96%

Производни део В – 125103 – 49,70%

Складишни део Б – 125221 В – 33,37%

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимално П+2+Пк.

Планирана спратност објекта је од П+0 – П+1.

Заузетост парцеле под постојећим и планираним објектима: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је 4746м².

Заузетост парцеле под планираним објектом је око 1865м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 7594м².

Заузетост парцеле под планираним објектом је око 2245м².

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 планиране изградње је око 2140м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Максимално + 0.10 м.

Светла висина просторија: Пословни простор 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: У складу са Обавештењем о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-15/2021-III-01 од 21.01.2021.год. је **неопходно подношење захтева** за покретање поступка процене утицаја предметног пројекта на животну средину.
- Противпожарни услови: Противпожарну заштиту извести у складу са условима за заштиту од пожара од РС МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-11521/21 од 03.08.2021.год. **Главни пројекат заштите од пожара и пројекте за извођење потребно је доставити овом органа на давање сагласности.**

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 травнатих површина, са засадом високог и ниског растиња.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Парцела има директан прилаз на нову улицу Прва северна. Паркирање се мора обезбедити у оквиру сопствене парцеле. Предвиђена су 23 (двадесет три) паркинг места која су груписана у склопу паркинг простора према потребама комплекса. Интерном саобраћајницом се приступа до простора предвиђеног за одлагање смећа. Ова саобраћајница у слућају потребе користиће се за противпожани пут.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде одвести у ретензије или у отворене канале на предметној парцели.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму на парцели минимално удаљену од било које међе 2,50м. Септичка јама представља прелазно решење до изградње фекалне канализације у улици.

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 до 2,20 м.

Загревање објекта: Објекат загревати на 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 Уверењу од РГЗ Служби за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад нема уписаних водова.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови: Према условима од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број 5/23-1 од 30.03.2021.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.-16240-21 од 08.02.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 09.02.2021.год.

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.-146780-21 од 03.08.2021.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 04.08.2021.год.

- Водни и канализациони услови:

Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 386 од 22.01.2021.год.

Према условима ЈВП „Воде Војводине“ број I-894/3-21 од дана 12.08.2021.год. инвеститор је у обавези да након изградње објекта исходује водну дозволу.

- 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 А335-21189/1-2020 1 од 19.01.2021.год.

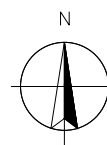
- Гасни услови: Услови а.д. „Гас-Феромонт“ број 196-2/21 од 01.02.2021.год.

Напомена:

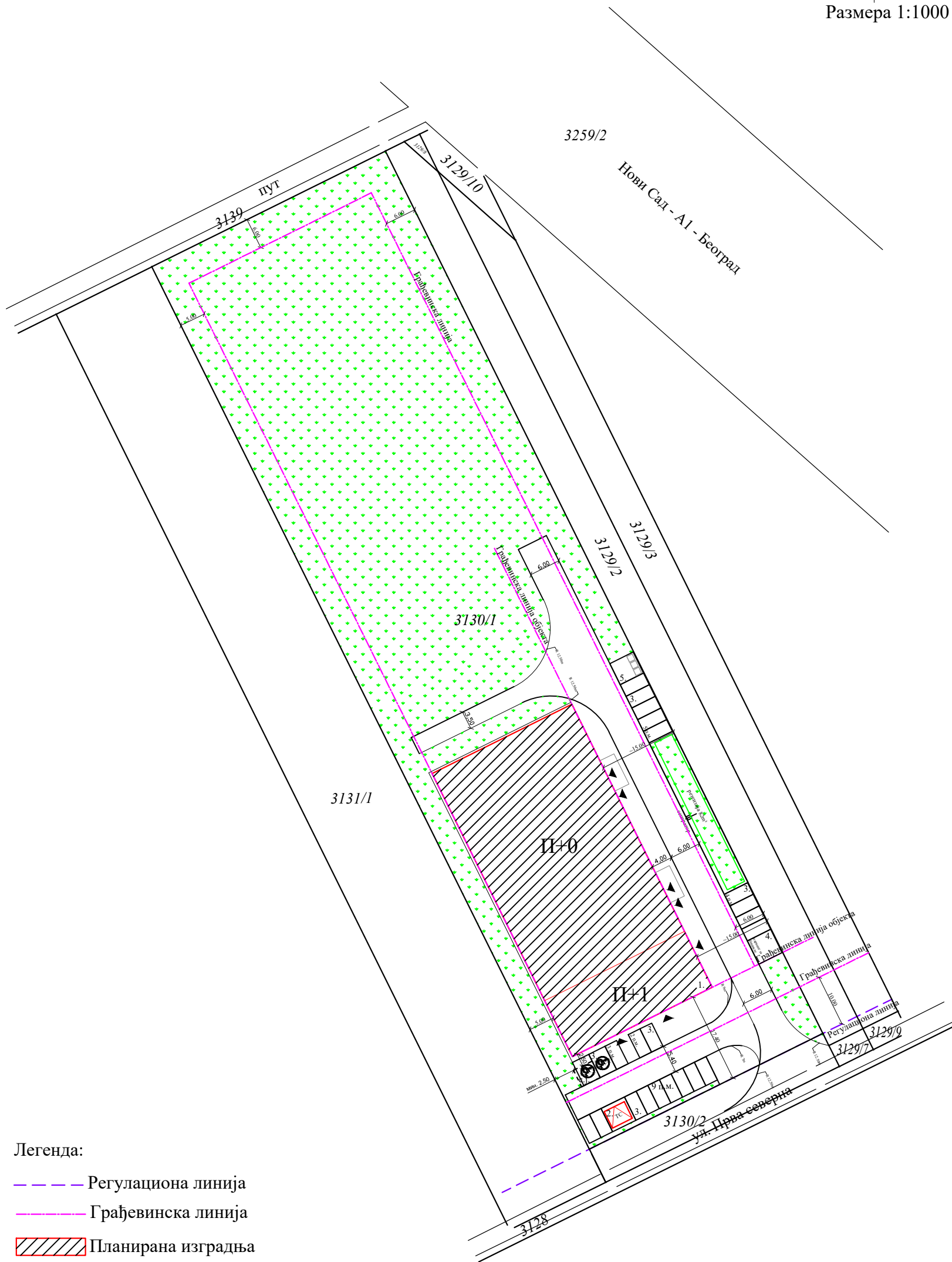
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Пре почетка радова неопходно је исходовати дозволу за каблирање дела далековода који пролази изнад предметне парцеле и дозволу за изградњу МБТС на парцели, како би се омогућила изградња планираног објекта. Предметно размештање дефинисано је Уговором број 20700-Д-07.17.-64849/3-2021 од 18.06.2021.год. закљученим између имаоца јавног овлашћења и инвеститора – власника парцеле и саставни је део Урбанистичког пројекта.

Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:1000



Легенда:

- Регулациона линија
- Грађевинска линија
- Планирана изградња
- ▲ Улаз
- с.ј. Водонепропусна септичка јама
- 1. Објекат
- 2. Трафостаница
- 3. Паркинг простор
- 4. Паркинг простор за бицикле
- 5. Плато за отпад

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 3130/1 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-14579/2021 од 20.07.2021.год.
2. Уверење за кат. парц. бр. 3130/1 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-302-15214/2021 од 14.07.2021. год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издато од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-15/2021-III-01 од 21.01.2021.год.
4. Услови за заштиту од пожара МУП РС – Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-11521/21 од 03.08.2021.год.
5. Услови „Чистоћа“ Стара Пазова број 5/23-1 од 30.03.2021.год.
6. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-16240-21 од 08.02.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 09.02.2021.год.
7. Услови за пројектовање и прикључење од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-146780-21 од 03.08.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 04.08.2021. год.
8. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 386 од 22.01.2021. год.
9. Водни услови ЈВП „Воде Војводине“ број I-894/3-21 од дана 12.08.2021. год.
10. 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 А335-21189/1-2020 1 од 19.01.2021.год.
11. Услови а.д. „Гас-Феромонт“ бр. 196-2/21 од 01.02.2021.год.
12. Идејно решење израђено од стране „Konsalting“ д.о.о. из Старе Пазове, број 240/20-ИДР, из јуна 2021.год.
13. Пуномоћје за заступање од стране Новаковић Миленка, директора „MN PLASTIKA – 1996“ д.о.о. из Старе Пазове, дато Срђану Јовићу из Старе Пазове, од 08.12.2020.год.
14. Такса за решење у износу од 330,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
15. 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.
16. Накнада за ЦЕОП у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 17-54786500, прималац Агенција за привредне регистре.
17. Такса за локацијске услове у износу од 125.737,00 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
дипл.правник Радомир Невајда

Начелница,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. MN PLASTIKA – 1996 д.о.о. 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. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
6. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
7. ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад,
8. „Телеком Србија“ а.д. Београд, Регија Нови Сад, ИЈ Сремска Митровица,
9. „Гас Феромонт“ а.д. Стара Пазова.