



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа Стара Пазова

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-15232-LOCH-2/2021

Дана: 29.09.2021. године

Стара Пазова, Светосавска 11

Број телефона: 022/310-170

БС

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ
ПРОИЗВОДНО СКЛАДИШНОГ ОБЈЕКТА
СА АДМИНИСТРАЦИЈОМ
и уградњу унутрашње гасне инсталације
на кат. парц. бр. 4813/63 к.о. Стара Пазова
у источној радној зони
са излазом на улице Европска и Сремска

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. године.

Плански основ за израду локацијских услова: План генералне регулације за насеље Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17 и 43/20).

Урбанистички пројекат: Урбанистички пројекат за уређење локације за изградњу производно складишног објекта са администрацијом, радионица за обраду и складиштење стакла, на кат. парц. бр. 4813/63 к.о. Стара Пазова, израђен од стране „S PROJEKT 019“ д.о.о. из Старе Пазове, који је Комисија за планове Општине Стара Пазова разматрала на 15. седници одржаној 19. априла 2021. године, и дала позитивно мишљење и који је потврђен у Одељењу за урбанизам и грађевне Општинске управе Стара Пазова дана 12.05.2021. године, под бројем 350-75/2021-III-05.

Подносилац захтева: „NALK“ д.о.о. (ПИБ 112153786)

из Старих Бановаца, ул. пилота Миленка Павловића бр. 12

Пуномоћник: Саша Ђак

из Старе Пазове

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-15232-LOCH-2/2021 од 14.09.2021.године.

Подаци о локацији: Источна радна зона - Производно-пословна зона (блок Р-1.5) насеља Стара Пазова

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 4813/63 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности бр. 11166 к.о. Стара Пазова у површини од 28а 97м².

Наме на парцеле: Производно-пословна зона (блок Р-1.5) - предвиђена за пословно производне садржаје и подразумева могућност изградње:

- Производних садржаја, пре свега лаке или прерађивачке индустрије, под условом да имају све потребне савремене уређаје за пречишћавање како отпадних материјала, тако и ваздуха, односно да испоштују законску регулативу везану за заштиту животне средине;
- Трговинских комплекса, изложбено продајних простора;
- Занатских комплекса;
- Сервиса;

- Услужних комплекса и садржаја везаних за транспорт, шпедицију и сл.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Степен заузетости парцеле: Максимални степен заузетости парцеле је 65%; што износи 1.883м².

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

Индекс изграђености парцеле: Није дефинисано Планом.

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

Минимална површина под зеленилом: Минимално 15% што износи 869м².

Намена објекта:

Планира се изградња производно складишног објекта са администрацијом на кат. парц. бр. 4813/63 к.о. Стара Пазова. Планирани објекат се састоји од пословног (административног) дела, спратности П+2, корисне површине око 330м², као и радионице за обраду и складиштење стакла у незапаливој амбалажи, спратности П+0, корисне површине око 1260м². У производном делу се производи термопан стакло. Отпад добијен сечењем стакла се одлаже у контејнере. За испоруку у набавку стакла се користе лака доставна возила.

У објекту се планира унутрашња гасна инсталација, која се од КМРС на бочном зиду објекта разводи по фасади, до уласка у објекат, а потом по кровној конструкцији у радионичком делу, до гасног потрошача, фасадног котла FK/P= 35kW. Управни део је грејани простор, док је складиште/производња термоизоловано, али се не греје.

За потребе функционисања објекта изградиће се интерна саобраћајница, манипулативни плато за окретање возила, 11 паркинг места за путничка возила (10 пм + 1 пм за особе са смањеном мобилношћу), улази и тротоари за пешаке, укупне корисне површине око 935м².

Планира се и изградња све неопходне интерне инфраструктуре (водовод, канализација, струја, телефон и др) за потребе функционисања комплекса.

Категорија и класа објекта: Доминатна категорија објекта – В

- административни део – В – 122011 – 16%

- производни део – В – 125102 – 42%.

- складишни део – Б – 125221 – 42%.

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимална висина венца комерцијалних и пословних објекта је 15м.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 1.883м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 1.410м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност није дефинисана.

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 1.680м².

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.

Кота приземља: Кота приземља објекта је минимално 10цм виша од припадајућих саобраћајница.

Светла висина просторија: Административни део - мин. 2,80м.

Производни део – у складу са наменом.

Максимална висина крова: Максимална висина објекта је 15 метара.

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 501-308/2020-III-01 од 23.11.2020.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: Према условима у погледу мера заштите од пожара од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-12319/21-1 од 20.08.2021.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 погодности објекта за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

Нивелација и регулација: Објекат 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 парковског зеленила и травнатих површина са минимално 15 % површине комплекса под зеленилом.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Парцела има директан излаз на јавну саобраћајницу ка улицама Европској и Сремској. Са обе улице бочно су постављени колски и пешачки приступи објекту.

Саобраћајнице пројектовати за лак теретни саобраћај са таквом организацијом да би се, у случају потребе, могле користити као противпожарне саобраћајнице.

На сопственој парцели обезбедити 11 (једанаест) паркинг места.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде решити на сопственој парцели одвођењем у отворене земљане канале или ретензију уз обавезу да се поставе сепаратори уља и масти за потребе пречишћавања воде са застртих површина.

Одводњавање фекалних вода: Одводњавање фекалних вода извести прикључком на 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. Минимална висина ограде 2,20м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. не према јавној површини.

Загревање објекта: Објекат ће се загревати на гас.

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-а Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад за кат. парц. бр4813/63 к.о. Стара Пазова нема уписаних водова.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови: Према условима од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број 50/120-1 од 30.11.2020.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.-340109-20 од 02.12.2020. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 02.12.2020.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.-168914-21 од 25.08.2021. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 26.08.2021.год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 9173 од 18.11.2020.год.
- Према условима ЈВП „Воде Војводине“ бр.П-949/7-21 од 22.09.2021.год. инвеститор је обавезан да прибави водну дозволу по изградњи предметног објекта.
- ТТ услови: Према Техничким условима од Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број А335-367617/1-2020 од 26.11.2020. год.
- Гасни услови:

Технички услови „Гас – феромонт“ а.д. Стара Пазова број 3774-2/20 од 05.12.2020.год.

Технички услови-извештај о могућности прикључења објекта бр. 2866-3/21 од 03.09.2021. 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.

14. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 4813/63 к.о. Стара Пазова, израђен од стране „GEOFOCUS“ д.о.о. Стара Пазова од 14.10.2020. год.
15. Пуномоћје за заступање дато од „NALK“ д.о.о. из Старих Бановаца пуномоћнику Саше Ђаку из Старе Пазове, од 01.маја 2021. године, електронски потписано 24.05.2021. год.
16. Такса за захтев 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 СЕОР у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 96-55614401, прималац Агенција за привредне регистре.
19. Такса за локацијске услове у износу од 156.000,00 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.

Начелница:

Душанка Грозданић Миловић, дипл.инг.арх.

Доставити:

1. „NALK“ д.о.о. из Старих Бановаца, путем пуномоћника,
2. ОУ Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. МУП РС Одељење Сремска Мигровица, Одсек за превентивну заштиту,
4. ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова,
5. ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад,
6. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
7. ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
8. „Телеком Србија“ а.д. Београд, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Мигровица,
9. „Гас – феромонт“ а.д. Стара Пазова