

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ- 8616-LOC-1/2021
Дана: 23.04.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ
ОБЈЕКТА „DRIVE TROUGH“ РЕСТОРАНА,
у оквиру услужног центра/комплекса
станице за снабдевање горивом „НИС-КАШТЕЛ“
уз државни пут IА реда Београд-Нови Сад,
на оријентационој стационој км 164+758 са леве стране Аутопута,
на кат. парц. бр. 3131/25 к.о. Стари Бановци,

Законски основ за израду локацијских услова: Локацијски услови израђују се на основу члана 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. 16/18, 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: Просторни план подручја инфраструктурног коридора ауто пута Е – 75, Суботица – Београд (Батајница), („Сл. гласник Републике Србије“ број 69/03, 36/10, 143/20 и 81/15), Просторни план општине Стара Пазова до 2025. године („Сл. лист општина Срема“, бр. 12/09, 17/12, 38/13, 7/19 и 40/19).

Урбанистички пројекат: Урбанистички пројекат за изградњу објекта „DRIVE TROUGH“ ресторана, у оквиру услужног центра/комплекса постојеће ССГ „НИС-КАШТЕЛ“ уз државни пут IА реда Београд - Нови Сад, на оријентационој стационој км 164+758 са леве стране Аутопута, на кат.парц. бр. 3131/20 и 3131/25 к.о. Стари Бановци, израђен од стране Пројектног бироа „ПРОЈЕКТУРА“ д.о.о. из Београда, који је Комисија за планове Општине Стара Пазова на 340. седници одржаној 19.06.2020. године, разматрала и дала позитивно мишљење и који је потврђен у Одељењу за урбанизам и грађење Општинске управе Стара Пазова дана 07.08.2020. године, под бројем: 350-78/2020-III-05.

Подносилац захтева: НЕБОЈША РАДОВИЋ

из Београда.

Пуномоћник: „ПРОЈЕКТУРА“ д.о.о. (ПИБ 106675570)

из Београда – Звездара, ул. Живојина Жујовића бр. 24,
чији је законски заступник Ивана Станковић из Београда

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-8616-LOC-1/2021 од 29.03.2021 год.

Подаци о локацији: Пратећи садржаји у коридору државни пут IА реда намењени за потребе корисника аутопута Е-75 Суботица - Београд.

Катастарска парцела: Кат. парц. бр. 3131/25 к.о. Стари Бановци, уписана је у Препис листа непокретности број: 5051 к.о. Стари Бановци, у површини 50а 00м².

Намена парцеле: Кат. парц. бр. 3131/25 к.о. Стари Бановци је намењена за пратеће садржаје корисника аутопута Е-75 Суботица - Београд. Пратећи садржаји за потребе корисника ауто пута: мотели, бензиске станице и одморишта.

Индекс заузетости парцеле: Према УП-у обрађене су две парцеле и то једна преко које је установљено право службености пролаза 3131/20 к.о. Стари Бановци и друга на којој се планира изградња.

У конкретном случају индекс заузетости је до 30 % (максимално до 1500м²) - односи се искључиво на кат. парц. бр. 3131/25 к.о. Стари Бановци из разлога што се преко кат. парц. бр. 3131/20 к.о. Стари Бановци приступа са државног пута.

Индекс изграђености: У конкретном случају индекс изграђености је Према УП-у максимално до 0,3 % (што износи до 1500м²) - односи се искључиво на кат. парц. бр. 3131/25 к.о. Стари Бановци из разлога што се преко кат. парц. бр. 3131/20 к.о. Стари Бановци приступа са државног пута..

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

Површина под зеленилом: 50% (што износи 2500м²).

Категорија и класа објекта:

Класификациони број за објекат ресторана:

121113 Б нест. згр. - засебне згр. ресторана, барова, кантина - преко до 400м² и П+2 - 100,00%.

Намена објекта: Планирана је изградња на кат. парц. бр. 3131/25 к.о. Стари Бановци угоститељског објекта „DRIVE TROUGH“ ресторана, корисне површине 280м², спратности П+0, са пратећим садржајима: терасом, јарболима, пилоном за рекламне знаке, простором за одлагање смећа као и са паркинг простором, интерном саобраћајницом и манипулативним површинама.

Изградња обухвата:

1) Ресторан са терасом која је делом наткривена надстрешницом површине 20м², спратности П+0, укупне корисне површине око 280м²,

- Ресторан је планиран у две целине: а) јавни део је фронтални део објекта намењен за госте са укупно 90 места, делом за децу, продајним пултом и једним мушким, женским и једним тоалетом за особе са инвалидитетом. б) задњи део је намењен за кухињу са помоћним просторијама, просторијама за особље и пратећим тоалетима и тушем за запослене. Објекат поседује и „Drive Thru“ прозор, кроз који се врши испорука хране за кориснике који услуге ресторана користе из аутомобила. Објекат има два приступа ресторану и то за посетиоце и два службена улаза са задње стране. Главни приступ ресторану је наткривен надстрешницом.

2) Интерна саобраћајница са манипулативном површином и паркинг местима, површине око 1810м².

Паркирање возила (путничких и доставних) предвиђено је на укупно 57 паркинг места: 3пм за путничка возила за особе са инвалидитетом, 52 пм за путничка возила и 2 пм за доставна возила.

На комплексу је обавезна хоризонтална и вертикална сигнализација са означеним смеровима кретања.

Укупна површина парцеле под унутрашњом саобраћајницом са манипулативном површином је око 1075м², а укупна површина под паркингом око 735м².

3) У оквиру комплекса планира се простор за дечије игралиште, три јарбола, пилон за рекламне знаке, плато за отпад .

4) У оквиру зелене површине платоа планира се изградња водонепропусне септичке јаме V=60м³ и ретензије за атмосферску воду, подземног резервоара за воду за пиће V= 10м² и подземног резервоара за техничку воду V= 60м².

5) Изградња све остале неопходне инфраструктуре потребне за функционисање комплекса.

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекти.

Спратност објекта: Максимално дозвољена спратност П+1.

Планирана спратност објекта је П+0.

Заузетост парцеле под планираним објектима: Према УП-у максимално до 30 % (што износи до 1500м²).

Заузетост парцеле под планираним објектом око 330м².

Заузетост парцеле по унутрашњом саобраћајницом и паркинг површинама је око 1810м².

Бруто развијена површина свих етажа: Према УП-у максимално до 0,3 % (што износи до 1500м²).

Планираном изградњом изграђеност парцеле је око 330м².

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 планираног објекта је око 280м².

Карактер објекта: Стални.

Висина објекта: Максимална висина венца је 8м.

Максимална висина објекта 6.60м.

Кота приземља: Минимално +0.10 м.

Светла висина просторија: Минимална висина за пословне просторије је 2.80м.

Отвори на фасади према ближој суседној међи: Отворе поставити на парапетни зид минималне висине $h = 1.80$ м.

Сви планирани објекти нису предвиђени у непосредној близини међе тако да за исте нема услова у смислу димензионисања прозорских отвора.

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 привреду број: 501-138/2020-III-01 од 19.05.2020.год. није неопходно подношење захтева за покретање поступка процене утицаја наведеног 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 217-6965/20 од 02.06.2020. год. утврђује се да нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара уз обавезу да се пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу доставе на сагласност пројекти за извођење објекта чији је саставни део и главни пројекат заштите од пожара.
- Санитарна заштита: На основу санитарних услова за издавање акта о урбанистичким условима од Републике Србије Аутономне покрајине Војводине Покрајинског секретаријата за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље Одељење у Сремској Митровици број: 138-53-00238-2/2020-14 од 27.05.2020.године, прописана је обавеза да пре отпочињања обављања делатности у објекту морају да буду обезбеђени прописани општи и посебни санитарни услови.

Нивелација и регулација: Објекте на комплексу 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. У оквиру зелене површине код паркинг ресторана се лоцира плато намењен за одлагање отпада до тренутка његовог одвожења од стране надлежног комуналног предузећа.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Планирани објекат на кат. парц. бр. 3131/25 к.о. Стари Бановци има колски и пешачки приступ са кат. парц. бр. 3131/20 к.о. Стари Бановци на којој се налази постојећи комплекс ССГ „Стари Бановци“ и која има директан излаз на површину јавне намене државни пут IА реда број А1 (државна граница са Мађарском (гранични прелаз Хоргош) – Нови Сад – Београд – Ниш – Врање – државна граница са Македонијом (гранични прелаз Прешево)). Интерни саобраћај је са једносмерним режимом кретања возила тако да не ремети постојећи режим у склопу станице за снабдевање горивом.

Обавезно је извести хоризонталну и вертикалну сигнализацију комплекса.

Одводњавање фекалних вода: На комплексу предвидети водонепропусну септичку јаму за фекалну канализацију из објекта.

Предвиђена је изградња два сепаратора: један који ће пречистити атмосферске воде са манипулативних површина и који је смештен у зеленој површини иза паркинга из ког се пречишћена вода испушта у ретензију и други сепаратор који је смештен у зони уређеног зеленила у близини улаза у објекат којим се пречишћава санитарна вода из ресторана из ког се води испушта у водонепропусну септичку јаму.

Врста и висина ограде: Елементи ограде (темељи, стубови и зид) морају се градити на властитој парцели. Максимална висина ограде 2.20м.

Загревање објекта: Загревање у делу објекта за јавни приступ, тоалети за запослене, гардероба и просторија за запослене планира преко електричних радијатора, док остатак објекта за грејање користи централни систем за грејање климатизацију и вентилацију - две кровне топлотне пуме са електро грејачима, а изнад улазних врата и отвора за доставу хране предвиђена је ваздушна завеса која има могућност грејања.

Подземне инсталације: Приликом предметне изградње водити рачуна о постојећој надземној и подземној инсталацији и околним суседним објектима и парцелама. Све нарушене јавне и остале површине довести у првобитно стање.

Према Уверењу издатом од РГЗ-а Службе за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад нема уписаних водова на кат. парц. бр. 3131/20 и 3131/25 к.о. Стари Бановци

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Услови ЈП „Путеви Србије“ Београд од 953-3920/20-1 од 18.05.2020. год.
Мишљење издато од ЈП „Путеви Србије“ Београд од 953-3920/20-3 од 21.07.2020. год. за примљени 22.07.2020. год.
- Електро услови:
Према Условима за израду урбанистичког пројекта од „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-99123-20 од 05.06.2020. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 05.06.2020. год.
Према Условима за пројектовање и прикључење од „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-119861-21 од 14.04.2021. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 15.04.2021. год.
- Водни и канализациони услови:
Услови издати од ЈКП Водовод и канализација број: 1360 од 12.02.2020. год. предвиђају дасе снабдевање водом врши из сопственог бушеног бунара, одвођење отпадних вода у водонепропусне јаме, такође атмосферске воде са саобраћајних платоа и паркинга пре испуштања пречистити помоћу сепаратора уља и бензина.
- 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: А335-61170/1-2020 од 14.02.2020. год..
- Гасни услови: Према Условима за израду урбанистичког пројекта од „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 1452-2/20 од 18.05.2020. год..

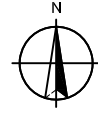
Напомена:

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.

Према условима издатим од „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-119861-21 од 14.04.2021. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 15.04.2021. год. странка је у обавези да у својству инвеститора изгради нову СТС 20/0,4 kV/kV, тј. да закључи уговор са имаоцем јавног овлашћења у вези изградње електроенергетског објекта.

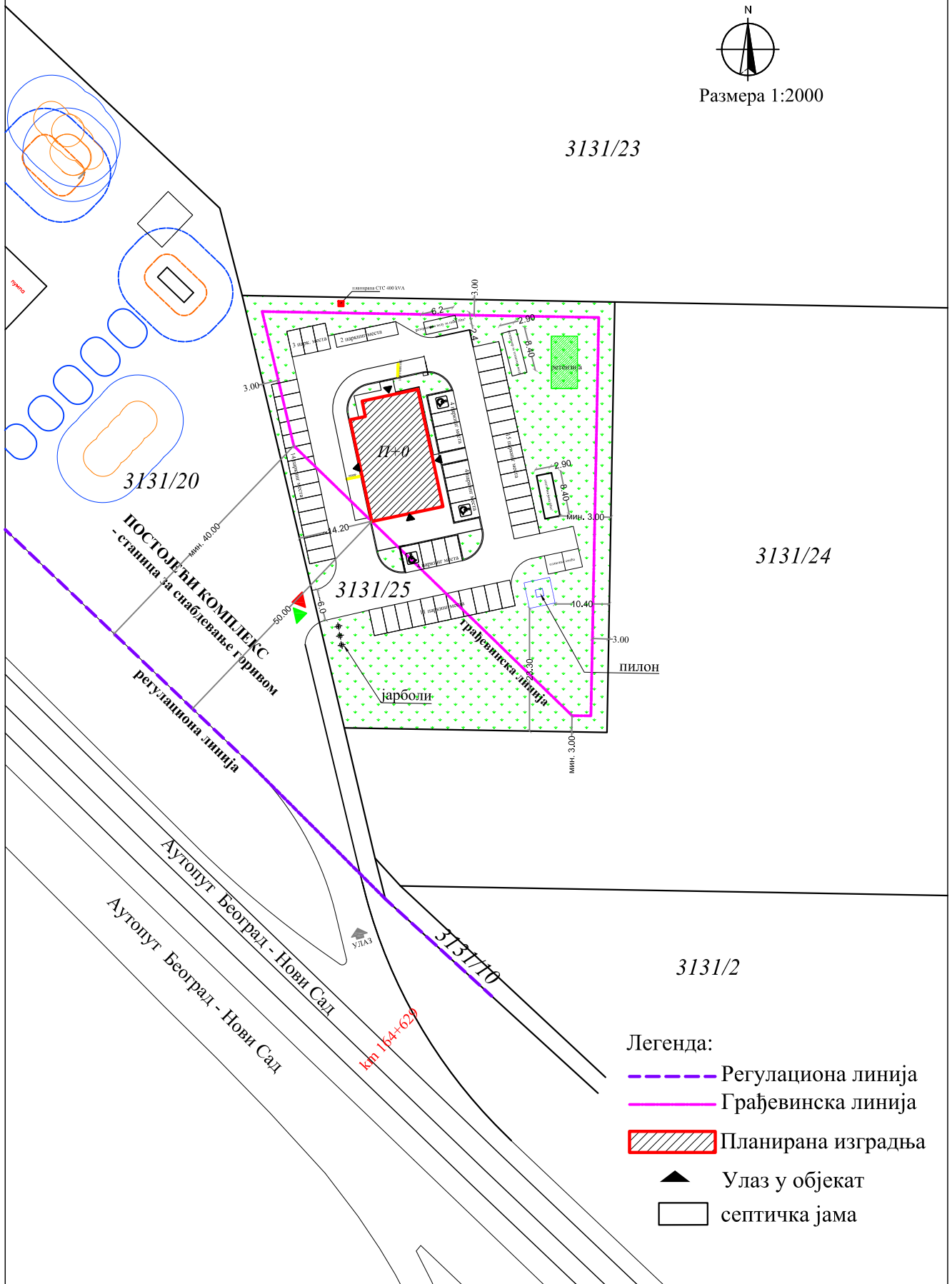
Приказ регулационих и грађевинских линија

3131/23



Размера 1:2000

3131/23



3131/24

3131/2

Легенда:

- Регулациона линија
- Грађевинска линија
- Планирана изградња
- Улаз у објекат
- септичка јама

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија плана за кат.парц.бр. 3131/20 и 3131/25 к.о. Стари Бановци, издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова. бр. 952-04-098-5966/2021 од 01.04.2021.год.
2. Уверење од РГЗ-а Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад за кат.парц.бр. 3131/20 и 3131/25 к.о. Стари Бановци, издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова. бр. 956-01-302-6384/2021 од 01.04.2021.год.
3. Уговор између „Нафтна индустрија Србије” А.Д. из Новог Сада, ул. Народног фронта бр. 12 и ЈП „Путеви Србије“ из Београда бр. III бр. 953-2084/20 - 2од 12.06.2020. год. ради регулисања обавеза које настају изградњом саобраћајних прикључака за снабдевање ССГ „Стари Бановци“ на кат. парц. бр. 3131/20 к.о. Стари Бановци на државни пут првог А реда.
4. Уговор о установљавању права службености између „Нафтна индустрија Србије” А.Д. из Новог Сада, ул. Народног фронта бр. 12 и Радовић Небојше и Радовић Татјане обоје из Београда оверена од јавног бележника Весне Милков из Новог Сад бр. ОПУ: 8914-2021 од 26.03.2021. год.
5. Уговор о закупу закључен између Радовић Небојше и Радовић Татјане обоје из Београда и AmRest д.о.о. Београд оверена од јавног бележника Гордане Јовановић из Новог Београда бр. УОП-I: 143475-2019 од 06.12.2019. год.
6. Обавештење о нивоу потребне документације из области заштите животне средине, издато од Општинске управе Стара Пазова, Одељења за привреду број: 501-138/2020-III-01 од 19.05.2020.год.
7. 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 217-6965/20 од 02.06.2020. год.
8. Санитарни услови од Републике Србије, Аутономне покрајине Војводине, Покрајинског секретаријата за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље Одељење у Сремској Митровици број: 138-53-00238-2/2020-14 од 27.05.2020.године
9. Услови за израду урбанистичког пројекта од „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-99123-20 од 05.06.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 05.06.2020.год.
10. Услови за пројектовање и прикључење од „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-119861-21 од 14.04.2021.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 15.04.2021.год.
11. Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 1360 од 12.02.2020.год.
12. Технички услови 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: А335-61170/1-2020 од 14.02.2020.год..
13. Услови од „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 1452-2/20 од 18.05.2020.год..
14. Идејно решење израђено од „ПРОЈЕКТУРА“ д.о.о. из Београда, бр. пројекта ИДР.38.1/21 из марта 2021 године.
15. Пуномоћје од Небојше Радовића из Београда дато „ПРОЈЕКТУРА“ д.о.о. из Београда електронски потписано 29.03. 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 2.830,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Општинска управа Општине Стара Пазова.
18. 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.
19. Накнада за ЦЕОП у износу од 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 95 59981503, прималац Агенција за привредне регистре.
20. Такса за локацијске услове у износу од 62.386,00 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.инг.грађ. Биљана Симеуновић
дипл. правник Радомир Невајда

Начелница,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. Небојши Радовићу из Београда, путем пуномоћника,
2. Одељење за привреду ОУ Стара Пазова,
3. МУП Сремска Митровица,
4. Сектор за санитарни надзор и јавно здравље Одељење у Сремској Митровици,
5. ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова,
6. ЕПС Дистрибуција Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
7. „Водовод и канализација“ ЈП Стара Пазова,
8. „Телеком Србија“ А.Д. Београд, Извршна јединица Сремска Митровица,
9. „Гас – Феромонт“ АД Стара Пазова.