

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-2938-LOC-1/2021
Дана: 09.04.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ
ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА –
I ФАЗЕ - МАГАЦИНА РЕГАЛНО СКЛАДИШТЕ
И II ФАЗЕ - УПРАВНЕ ЗГРАДЕ
на кат.парц.бр. 5250/3 у к.о. Стара Пазова
у мултифункционалној радној зони у Старој Пазови
урбанистичка целина 4**

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, 83/2018 (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 документ: План детаљне регулације мултифункционалне радне зоне у Старој Пазови („Сл. лист општина Срема“ бр. 28/10).

Урбанистички пројекат: Урбанистички пројекат за изградњу пословног објекта I фазе магацина – регално складиште П+0 и II фазе - управни део П+1, на кат.парц. бр. 5250/3 у к.о. Стара Пазова, израђен од стране „G&P PRO-ING“ д.о.о. Стара Пазова, на који је Комисија за планове општине Стара Пазова дала позитивно мишљење на 5. седници одржаној дана 21.01.2021. године и који је потврђен од Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Стара Пазова дана 01.02.2021. године под бројем 350-11/2021-III-05.

Инвеститор: ГОРАН СТАНИШИЋ ПРЕДУЗЕТНИК „SUPER PLAST“ (ПИБ 102782490)

из Нове Пазове, ул. Цвије Кукоља бб

Пуномоћник: „G&P PRO-ING“ д.о.о. (ПИБ 103648928)

из Старе Пазове, ул. Ћирила и Методија бр. 15/I спрат

тј. законски заступник Горан Зековић из Старе Пазове

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-2938-LOC-1/2021 од 05.02.2021.године.

Подаци о локацији: Мултифункционална радна зона у Старој Пазови, урбанистичка целина 4.

Катастарска парцела: Кат.парц. бр. 5250/3 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 10655 у површини од 39а 04м².

Намена парцеле: Намењена је пословним и комерцијалним садржајима.

Врста земљишта: Грађевинско земљиште ван границе грађевинског подручја.

Степен заузетости парцеле: До 70% са интерним саобраћајницама (максимално 2.733м²).

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

Индекс изграђености парцеле: Није дефинисан планским документом.

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

Минимална површина под зеленилом: 30 % (минимално 1.171м²).

Намена објекта: Планира се изградња објекта који чине две одвојене функционалне целине - регално складиште (магацин) и управна зграда, који ће се градити у две фазе.

У првој фази планирана је изградња магацина - регалног складишта које ће бити намењено за складиштење готових производа од пластике, спратности П+0, са пратећом интерном саобраћајницом, паркинг простором, тротоарима око објекта и ретензијом.

- регално складиште-магацин представља јединствен простор и користиће се за смештај робе - готових производа од пластике. Предвиђено је да складиште има три колска улаза и три пешачка улаза. Један колски улаз има приступну рампу која омогућава улаз камиона (шлепера) директно у складиште. Са западне стране пројектована су два пешачка улаза у магацински простор који представљају директну везу магацина са управном зградом. У оквиру складишта налазиће се једна канцеларија и санитарни чвор. Укупна корисна површина овог дела објекта износи око 1.420м².
- интерна саобраћајница за аутомобиле и лака доставна возила укупне површине (са манипулативним простором и пешачким стазама) око 1.130м². Планирано је да велики камиони прилазе регалном складишту само преко косе рампе са улице. Паркирање потребно за функционисање целокупног садржаја на парцели (регално складиште - 13п.м. и управна зграда 7 п.м.), укупно двадесет (20) паркинг места за аутомобиле и једно (1) паркинг место за камионе, као и сва неопходна инфраструктура потребна за несметано функционисање објекта.

У другој фази планирана је изградња управне зграде, спратности од П+1.

Управна зграда састојаће се из две етаже, приземља и спрата. У оквиру приземља налазиће се пријемни хол са степеништем и лифтом као и топла веза са магацинским простором. Из приступног хола улазиће се у простор трпезарије - мензе за запослене, која је функционално повезана са кухињом, свлационицом, санитарним блоком и топлим везом са складишним простором. На првом спрату предвиђене су канцеларије са санитарним блоком који се састоји из чајне кухиње и мушког и женског тоалетног простора. Све етаже, као и техничка етажа-излаз на раван кров, повезане су трокраким степеништем у чијем се средишту је смештено лифтовско окно. Укупна корисна површина овог дела објекта износи око 265м².

Класификација и категорија објекта:

Спец. складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама - Б - 125221 – 81%

Пословне зграде - употребљавају се у пословне, администр. и управне сврхе – Б – 122011 – 19%

Фазност изградње: Предвиђена је изградња у две фазе.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Висинска регулација - максимална кота кровног венца 15 метара.

Висина венца износи +10,30м према идејном решењу.

Планирана спратност објекта од П+0 до П+1.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је 2.733м².

Заузетост парцеле под планираним објектом је око 1.625м².

Заузетост парцеле под саобраћајницом, манипулативним површинама и пешачким комуникацијама је око 1.130м².

Укупна заузетост парцеле под објектом и интерним саобраћајницама је око 2.755м².

Бруто развијена површина свих етажа: Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 1.816м².

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 износи око 1.685м².

Карактер објекта: Стални.

Висина венца објекта: Максимално 15,00м.

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 501-289/2020-III-01 од 10.11.2020. год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.

- Противпожарна заштита: На основу услова за заштиту од пожара од МУП РС – Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-3237/21 од 11.03.2021. год. нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара. Потребно је, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

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 травнатих површина. Све слободне површине парковски уредити са засадом високог и ниског растиња. Минимална површина под зеленилом је 30%.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Приступ парцели је из новоформиране улице преко кат. парц. бр. 5250/9 к.о. Стара Пазова преко једног улаза за сва теретна, интервентна и путничка возила. За интерну комуникацију кроз парцелу предвиђене су све потребне саобраћајнице за кретање и манипулацију теретних возила, комерцијално доставних возила, ватрогасних и путничких возила као и потребан паркинг простор са укупно 20 паркинг места и једно паркинг место за камион.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде одвести у зелене површине поред објекта тек након пречушћавања кроз сепаратор уља и масти.

Врста и висина оградe: Око парцеле потребно је изградити ограду, уколико већ није изграђена. Елементи оградe (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 оградe до 2,20 м.

Загревање објекта: Магацин - регално складиште неће се грејати. Канцеларијски простор загреваће се и хладити коришћењем електричне енергије.

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 копији катастарског плана водова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад картиране су оптичке инсталације на кат.парц. бр. 5206/1 к.о. Стара Пазова.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

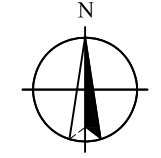
- Саобраћајни услови: Према условима од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број 50/113 од 28.10.2020.год.
- Електро услови:
Према Условима од „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-321678-20 од 30.11.2020. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 01.12.2020. год.
Према Условима за пројектовање и прикључење од „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-78642-21 од 19.03.2021.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 23.03.2021. год.
- Водни и канализациони услови:
Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 8624 од 28.10.2020. год.
Према условима ЈВП „Воде Војводине“ број I-364/5-21 од дана 24.03.2021. год. Инвеститор је у обавези да 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 А335-344566/1-2020 од 04.11.2020. год.
- Гасни услови:
Услови а.д. „Гас-Феромонт“ број 3425-2/20 од 30.11.2020. год.

Напомена:

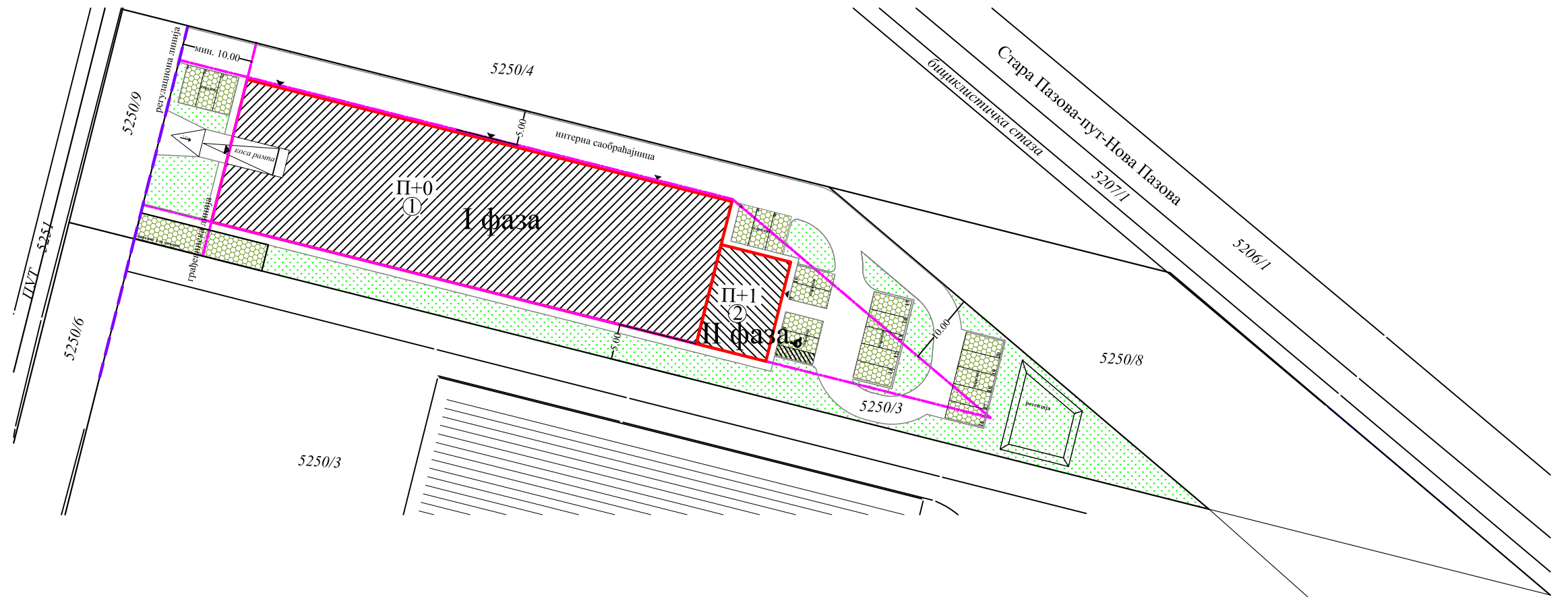
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

До исходавања грађевинске дозволе неопходно је да се катастарска парцела број 5250/9 к.о. Стара Пазова намењена за површину јавне намене упише на име Општине Стара Пазова у РГЗ СКН Стара Пазова.

Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:1000



Легенда:

--- Регулациона линија

— Грађевинска линија

▨ Планирана изградња I фаза

▨ Планирана изградња II фаза

▲ Улаз

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 5250/3 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-3526/2021 од 08.03.2021.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат. парц. бр. 5250/3 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-302-3811/2021 од 08.03.2021. год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издато од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-289/2020-III-01 од 10.11.2020. 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 217-3237/21 од 11.03.2021. год.
5. Услови „Чистоћа“ Стара Пазова број 50/113 од 28.10.2020.год.
6. Услови од „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-321678-20 од 30.11.2020. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 01.12.2020. год.
7. Услови за пројектовање и прикључење од „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-78642-21 од 19.03.2021.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 23.03.2021. год.
8. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 8624 од 28.10.2020. год.
9. Водни услови ЈВП „Воде Војводине“ број I-364/5-21 од дана 24.03.2021. 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 А335-344566/1-2020 од 04.11.2020. год.
11. Услови а.д. „Гас-Феромонт“ бр. 3425-2/20 од 30.11.2020. год.
12. Идејно решење израђено од стране „G&P PRO-ING” д.о.о. из Старе Пазове, број ИДР-03/21, из фебруара 2021. год.
13. Пуномоћје за заступање од стране Горан Станишић предузетник „SUPER PLAST“ из Нове Пазове, дата „G&P PRO-ING“ д.о.о. из Старе Пазове, заступнику Зековић Горану из Старе Пазове, оверена код Јавног бележника Петра Ђурђевића бр. УОП –II:5953-2020 од 30.11.2020. год.
14. 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.
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 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 59-53453900, прималац Агенција за привредне регистре.
17. Такса за локацијске услове у износу од 96.213,00 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. Станишић Горану предузетнику „SUPER PLAST“ из Нове Пазове, путем пуномоћника,
2. ОУ Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. МУП Одељење Сремска Митровица,
4. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова
5. ЕПС Дистрибуција, „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, ИЈСремска Митровица,
9. „Гас Феромонт“ а.д. Стара Пазова.