



Република Србија

Општина Стара Пазова

ОПШТИНСКА УПРАВА

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-16534-LOCA-5/2021

Дана: 24.11.2021. године

СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11

Тел: 022/310-170

ИЗМЕНА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

БР. ROP-SPZ- 16534-LOC-1/2019 ОД 12.12.2019.ГОД.

ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНО – СЕРВИСНО – СКЛАДИШНОГ ОБЈЕКТА

СА ТЕХНИЧКИМ ПРЕГЛЕДОМ МОТОРНИХ ВОЗИЛА

И ИНТЕРНЕ СТАНИЦЕ ЗА СНАДБЕВАЊЕ

ГОРИВОМ СА НАДСТРЕШНИЦОМ

на кат. парц. бр. 1863/1 к.о. Крњешевци

у урбанистичкој целини IV

ул. Друга индустријска

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, 9/20 и 52/2021), 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 регулације насеља Крњешевци („Службени лист општина Срема“, број 44/2010 и 26/2019) на основу кога су дефинисана општа правила грађења и правила уређења и грађења по просторним целинама.

Урбанистички пројекат: Урбанистички пројекат за изградњу пословно-сервисно-складишног објекта са техничким прегледом спратности П+2/П+1/П+0 и интерне станице за снабдевање горивом са надстрешницом на кат. парц. бр. 1863/1 к.о. Крњешевци, израђен од стране „SID PROJEKT“ д.о.о. из Шида и потврђен од Покрајинског секретаријата за урбанизам и заштиту животне средине Аутономна покрајина Војводина Република Србија, дана 02.08.2021.год. број: 140-35-24/2021-01.

Подносилац захтева: „PERIĆ TRANS COMPANY“ д.о.о. (ПИБ100427955)

из Новог Београда ул. Панге Тутунџића бр. 2

Пуномоћник: СР „Техно пројект“ (ПИБ 10269550) из Старе Пазове,

ул. Ђирила и Методија бр. 15/13

тј. овлашћено лице Марина Маринко Новак из Старе Пазове.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-16534-LOCA-5/2021 од 20.10.2021. год.

Подаци о локацији: Јужна радна зона Крњешеваца - IV урбанистичка целина.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1863/1 к.о. Крњешевци, уписана у лист непокретности бр. 624 к.о. Крњешевци у површини од 01ха 05а 68м².

Намена парцеле: Парцела је намењена изградњи пословних, производних комплекса, робно-транспортних центара и комунално-сервисних комплекса у складу са општим правилима грађења и параметрима за поједине врсте објеката датим у Плану.

Врста земљишта: Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја.

Индекс заузетости парцеле: Индекс заузетости до 60% а за постојеће комплексе максимално 65% што у конкретном случају износи 6341м².

(индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима);

Индекс изграђености: Индекс изграђености није дефинисан Планом.

(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 3170м²).

Намена објекта: Планира се изградња пословно-сервисно-складишног објекта са техничким прегледом возила и интерне станице за снабдевање горивом са надстрешницом, као и све неопходне инфраструктуре на комплексу предузећа „PERIĆ TRANS COMPANY“ у Крњешевцима на кат. парц. бр. 1863/к.о. Крњешевци.

На комплексу се планира:

- Изградња пословно-сервисно-складишног објекта који се састоји из управног дела спратности П+2 и сервисно/складишног дела спратности П+1/П+0, укупне корисне површине око 2540м².

Пословни – управни део представља функционално независну целину спратности П+2, намењену у приземљу за улазни хол са канцеларијом за секретарицу, пословне просторије предузећа и степенишни простор са лифтом у приземљу, гардеробер, чајна кухиња и трпезарија, на првом спрату су предвиђене просторије за канцеларије, санитарни чвор и предпростор код степеништа за прилаз до канцеларија, док се на другом спрату предвиђају канцеларије са санитарним чвором и предпростор код степеништа за прилаз до канцеларија. Укупна корисна површина пословног – управног дела објекта износи око 845м².

Сервисно складишни део представља независну целину која се наставља у продужетку иза управног дела спратности П+1 до П+0, намењену у привемљу за аутоелектричарски сервис са гардеробама, санитарним чворовима, чајном кухињом, степенишним простором, простором за котларницу, простором за лимарску радионицу, простором за технички преглед возила и администрацију за технички преглед, остава, као и простор за теретни лифт из радионице, док се на првом спрату предвиђа складишни простор, радионица, степениште из радионице, акумулаторско одељење, компресорско одељење и простор за теретни лифт. Укупна корисна површина сервисно складишног дела објекта износи око 1794м².

- Изградња интерне станице за снабдевање са горивом са надстрешницом, спратности П+0, обухвата изградњу:

- претачачког шахта преко кога се врши утакање горива у подземни резервоар намењен за eurodizel гориво капацитета 50м³ на дубини око -8м;

- надстрешнице димензија 7 x 12м, тј. површине око 84м², висине 6,10 м од коте саобраћајнице; изнад аутомата.

- једног мерног места са једним пиштољем за једну врсту горива са електронским бројилом испод надстрешнице у зони која не омета саобраћај;

- сепаратора за пречишћавање зауљених вода и материја (биће димензиониран према технолошким потребама);

- све неопходне инсталације за функционисање интерне станице за снабдевање горивом.

Предметна станица за снабдевање горивом се може користити искључиво за потребе комплекса компаније без вршења услуга за друге кориснике.

У оквиру интерне станице дозвољено је једносмерно кретање у смеру супротном од казаљке на сату.

- Изградња интерне саобраћајнице намењене за прилаз до свих планираних објеката, манипулативне површине доставних возила која се пројектује за тежак теретни саобраћај, као и изградња 34 паркинг места за путничка возила површине и 15 паркинга за теретна возила, укупне површине око 4493м² (укупна површина не обухвата површину под растер паркингом).
- Изградња све неопходне инфраструктуре (струја, вода, канализација, телефон и др.) потребне за несметано функционисања комплекса.
- Изградња пратећих објеката инфраструктуре неопходних за функционисање главног објекта

(Септичка јама, резервоар за противпожарну воду, постројење за појачавање притиска, резервоар за старо уље, резервоар за гориво, плато за смештај контејнера за прање транспортних резервоара, плато за спољашње прање камиона, јарболи, простор за контејнере за комунални отпад)

Класификација и категорија објекта:

Доминантна категорија пословно-сервисно-складишног објекта В

Сервисно складишни део 125102 В – 65,33%

Пословни део објекта 122012 В – 34,67%

Доминантна категорија интерне бензинске станице Г

Резервоар 125211 Г – 100%

Надстрешница 125231 А – 100%

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекти.

Спратност објекта: Максимална спратност П+2+Пк.

Планирана спратност пословно сервисно складишног објекта је П+2/П+1/П+0.

Планирана спратност интерне станице за снабдевање горивом је П+0.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је 6340,8м².

Заузетост парцеле под планираним пословно сервисно складишним објектом је око 1392м².

Заузетост парцеле под планираном надстрешницом је око 84м².

Укупна заузетост под планираним објектима је око 1476м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност није одређена планским документом.

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 2858м².

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 укупно износи око 2723м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Максимално + 0.10 м.

Светла висина просторија: Пословни простор минимално 2.80м.

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: У складу са Обавештењем о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-60/2018-III-01 од 02.04.2021.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита:

На основу Улова 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 217-16352/21 од 03.11.2021.год. нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара али је потребно 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.

На основу Улова за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија са ситуационим планом од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09/29 Број 217-16354/21 од 03.11.2021. год. одобрава се безбедно постављање објекта, те се утврђује обавеза достављања на сагласност пројекта за извођење објекта чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

- Заштита споменика културе: На основу Улова Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица бр. 92-07/21-3 од 11. 03. 2021. год. утврђена је обавеза да инвеститор најкасније два дана пре почетка извођења земљаних радова на кат. парц. бр. 1863/1 к.о. Крњешевци обавести Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица ради спровођења археолошког надзора.

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. Све слободне површине парковски уредити са засадом високог и ниског растиња. Све манипулативне и колске површине морају имати изведену канализациону мрежу са уграђеним сепараторима масти и уља.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Приступ предметној парцели и објектима ће се вршити са локалног пута улице Друга индустријска, преко једног двосмерног прикључка ширине 8м са улазном и излазном рампом. Такође је предвиђен излаз на сервисну саобраћајницу. Око објекта кружи једна двосмерна саобраћајница која служи приступу камиона на 14 улазних отвора за сервисирање/прање, као и приступ планираном паркингу простору капацитета 34 паркингу места за путничка возила од чега два за лица са посебним потребама и од чега су 18 „зелени паркинги“ и 15 за теретна возила на растер плочама „зелени паркинги“. У оквиру парцеле планирано је укупно 49 паркингу места за возила.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде са крова објекта одвести путем олучних вертикала у зелене површине поред објекта уз обавезу да се сведу на нивоу који је дозвољен за упуштање у зелене површине комплекса.

Одвођење фекалних вода: Фекалне воде из објекта спровести у водонепропусну септичку јаму која представља прелазно решење до изградње фекалне канализације употребљених вода у радној зони Крњешеваца. Водонепропусну септичку јаму лоцирати у близини објекта минимално удаљену од било које међе 6 метара.

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 до 2.20 м.

Загревање објекта: Загревање административног дела и простора за раднике планирано је на природни гас, алтернативно на пелет до увођења гаса, а за халу је предвиђено грејање преко гасних грејалица.

Како до предметне парцеле није изграђена дистрибутивна гасна мрежа предмет ових локацијских услова **није** изградња гасне инфраструктуре као ни изградња унутрашње гасне инсталације.

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 копији катастарског плана са инсталацијама нема уписаних воодва у РГЗ Служби за катастар непокретности Одељења за катастар воодва Нови Сад.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови:

Према условима од ЈП „Путеви Србије“ Београд, бр. 953-5616/21-4 од 21.07.2021.год.

Према условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова, број: 5/99 од 04.11.2021.год.

- Електро услови:

Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.70534-21 од 12.04.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 15.04.2021.год.

Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-267549-21 од 04.11.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 09.11.2021.год.

- Водни и канализациони услови:

Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 7228 од 02.11.2021.год.

Према Водним условима од ЈВП „Воде Војводине“ Нови Садбр. П-1163/3-21 од 03.11.2021.год. утврђује се обавеза инвеститора да прибави Водну дозволу по изградњи објеката за предметни комплекс.

- 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: А335-86788/1-2021 од 05.03.2021.год.
- Гасни услови: Према Условима „Гас-Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 705-2/21 од 15.03.2021. 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.

Износ таксе од 251.357,00 динара за измењене локацијске услове представља збир таксе основног захтева за издавање локацијских услова бр. ROP-SPZ-16534-LOC-1/2018 од 12.12.2019. год. која износи 183.357 динара и таксе за измењени захтев бр. ROP-SPZ-16534-LOCA-5/2021 у износу од 68.000 динара.

На комплексу према урбанистичком пројекту постоји изграђена трафостаница МБТС 20/0,4 kV „Перић“ снаге 630kVA.

11. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 7228 од 02.11.2021.год.
12. Водни услови од ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад број. П-1163/3-21 од 03.11.2021.год.
13. 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: А335-86788/1-2021 од 05.03.2021.год.
14. Услови „Гас-Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 705-2/21 од 15.03.2021. год.
15. Идејно решење израђено од стране С.Р. „Техно пројект“ из Старе Пазове, број ИДР-ГП-004/21 од јануара 2021.год.
16. Катастарско топографски план израђен од Геодетског бироа „TERRA nova“ Смиљковић Ненад ПР Стара Пазова од новембра.2020.год.
17. Пуномоћ за заступање од стране „Perić trans company“ из Београда дата СР „Техно пројект“ из Старе Пазове, електронски потписано 18.08.2021. год.
18. Такса за решење у износу од 4210,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
19. Такса за захтев за локацијске услове у износу од 300,00 динара уплаћена на рачун број 840-742251843-73 са позивом на број 97 72-235, прималац Општина Стара Пазова.
20. Накнада за ЦЕОП у износу од 2000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 53-51000000, прималац Агенција за привредне регистре.
21. Такса за локацијске услове у износу од 251.357,00 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:

Начелница,

Радомир Невајда, дипл. правник

Биљана Симеуновић, струк.инж.грађ.
дипл.инг.арх.

Душанка Грозданић Миловић,

Доставити:

1. „PERIĆ TRANS COMPANY“ д.о.о. Београд, путем пуномоћника,
2. ОУ Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. МУП Одељење Сремска Митровица,
4. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова
5. ЕДС 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, Одељење Сремска Митровица,
9. „Гас-феомонт“ А.Д. Стара Пазова.