

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-34401-LOC-1/2020
Дана: 12.02.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СИЛОСА
ЗА ЖИТАРИЦЕ СА ПРАТЕЋИМ ОБЈЕКТИМА
на кат. парц. бр. 2465/2, 2466, 2467 и 2468 к.о. Стари Бановци
у атару насеља 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. 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 основ за израду локацијских услова: 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 урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу објеката за проширење капацитета складиштења житарица на постојећем складишном комплексу на кат. парц. бр. 2465/2, 2466, 2467. и 2468 к.о. Стари Бановци, израђен од стране „AS PLAN INŽENJERING“ д.о.о. из Бачке Паланке, на који је Комисија за планове општине Стара Пазова дала позитивно мишљење на 338. седници одржаној дана 20.03.2020. године и који је потврђен од Одељења за урбанизам и грађевине Општинске управе Стара Пазова дана 20.07.2020. године под бројем 350-60/2020-III-05.

Подносилац захтева: „МИЉКОВИЋ В. СИЛОСИ“ д.о.о. (ПИБ 107611186)
из Старих Бановаца, ул. Стевана Тишме бр. 15.

Пуномоћник: Горан Рашевић (ЈМБГ 3006977170035)
из Новог Сада, Трг републике 11.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-34401-LOC-1/2020 од 19.11.2020. године.

Подаци о локацији: На пољопривредном земљишту изван насеља и грађевинског подручја могућа је изградња следећих објеката:

- Комплекси примарне пољопривредне производње, (фарме, рибњаци, гајење печурака и пужева, стакленици, пластеници)
- Комплекси у функцији пољопривредне производње, (економска дворишта у атару, објекти у функцији виноградарства и воћарства, објекти у функцији производње садница)
- Комплекси за складиштење и примарну прераду пољопривредних производа, (комплекси за складиштење пољопривредних производа и комплекси за примарну прераду пољопривредних производа)
- Саобраћајни, водопривредни, комунални, енергетски, телекомуникациони објекти и инфраструктура
- Објекти за експлоатацију минералних сировина.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 2465/2 к.о. Стари Бановци, уписана у лист непокретности бр. 4960 к.о. Стари Бановци у површини од 21а 76м².

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 2466 к.о. Стари Бановци, уписана у лист непокретности бр. 4960 к.о. Стари Бановци у површини од 68а 59м².

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 2467 к.о. Стари Бановци, уписана у лист непокретности бр. 4960 к.о. Стари Бановци у површини од 44а 99м².

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 2468 к.о. Стари Бановци, уписана у лист непокретности бр. 368 к.о. Стари Бановци у површини од 59а 09м².

Намена парцеле: Парцеле се налазе на пољопривредном земљишту изван насеља Стари Бановци, на којима је могуће градити комплексе за складиштење пољопривредних производа. На комплексима за складиштење је дозвољена изградња објеката за складиштење житарица, индустријског и лековитог биља, цвећа, поврћа, воћа, са пратећим објектима.

Објекти за складиштење пољопривредних производа подразумевају све врсте складишта (полуотворене и затворене хале, надстрешнице, силоси, трапови, подна складишта, хладњаче и др.).

Врста земљишта: Пољопривредно земљиште у атару насеља Стари Бановци, ван грађевинског рејона.

Степен заузетости парцеле: Максимални степен заузетости парцеле је 20%; што у конкретном случају износи 3.888,60м².

Индекс изграђености парцеле: Максимални индекс изграђености је 0,3 што у конкретном случају износи 5.832,90м².

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

Минимална површина под зеленилом: Није предвиђено планским документом.

Категорија и класа објекта: категорија В

Зграде за чување и узгој пољопривредних производа нпр. складишта за пољопривредне производне, амбари, кошеви, трапови, стакленици, винарије, вински подруми и др. (преко 4.000м² или висине преко 25м) - В - 127123 - 100%.

Намена објекта: Постојећи комплекс за складиштење и претовар пољопривредних производа - житарица простире се на три катастарске парцеле у атару насеља Стари Бановци, на коме је до сада изграђено једанаест постојећих објеката у функцији комплекса, укупне површине 1.443м².

За потребе проширења капацитета комплекса планира се изградња нових објеката у функцији складиштења који ће се градити у три фазе са проширењем комплекса на кат. парц. бр. 2468 к.о. Стари Бановци.

Према потврђеном урбанистичком пројекту планирана је изградња у три фазе.

У оквиру прве фазе, планирана је изградња силоса за житарице капацитета 5x1306м³, у оквиру друге фазе, планирана је изградња силоса за житарице капацитета 5x1306м³, у оквиру треће фазе планирана је изградња управне зграде, магацина, сушаре, септичке јаме, резервоара за пропан гас и подземног резервоара за воду. Комплекс објеката је намењен за пријем зрнастих пољопривредних култура за складиштење и издавање житарица.

Предмет ових локацијских услова је изградња I фаза и II фазе

I фаза изградње на комплексу обухвата изградњу:

а) пет силосних ћелија које имају намену складиштења житарица, капацитета 5x1.306м³ (5x1.044т), корисне површине око 450м².

б) командне собе са аутоматским управљањем и контролом функционисања технолошких линија, корисне површине око 4м².

ц) усипног коша - места где се кипује садржај из возила-камиона, корисне површине око 21м².

д) елеваторског стуба са висином 25,55м, корисне површине око 7м².

II фаза обухвата изградњу:

Пет силосних ћелија за житарице капацитета 5x1.306м³ (5x1.044т) корисне површине око 450м².

Поред наведених објеката планира се изградња приступне саобраћајнице за доставна теретна возила површине око 1240м².

Фазност изградње: Предвиђена је изградња у три фазе, од чега је предмет ових локацијских услова изградња прве и друге фазе на комплексу.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимална спратност је за производне објекте П+0, П+1, за пословне П+0, П+1, за складишне П+0 и за економске објекте је П+0 са могућношћу израде подрума уколико то хидролошки услови дозвољавају.

Планирана спратност објекта је П+0.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 3.888,60м².

Заузетост парцеле под постојећим објектима је 1.443м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 1.044м².

Укупна заузетост парцеле под постојећим и планираним објектима је око 2.487м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 5.832,90м².

Изграђеност парцеле под постојећим објектима је 629м².

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 1.044м².

Укупна изграђеност парцеле под постојећим и планираним објектима око 1.673м².

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 је око 933м².

Кота приземља: Кота приземља објекта је минимално 15цм више од припадајућих саобраћајница.

Светла висина просторија: мин. 2,80м.

Максимална висина крова: Максимална висина објекта је условљена технолошким процесом.

Висна елеваторског стуба је до 26м према идејном решењу

Отвори на фасади према ближој суседној међи: Планирани објекти нису предвиђени у непосредној близини међе, тачније у непосредној близини било ког објекта на суседним парцелама, тако да за исте нема услова у смислу димензионисања прозорских отвора.

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 инспекцијске послове и комуналне делатности број: 501-190/2019-III-07 од 06.08.2019. год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: Услови 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 217-10435/19 од 10.07.2019. год. утврђују: да за предметну изградњу нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара и да је за овај објекат прописана обавеза прибављања противпожарне сагласности на пројекат за извођење.
- Санитарни услови: На основу Санитарних услова од Покрајинског секретаријата за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Сремској Митровици број: 138-53-00641-2/2019-14 од 11.07.2019. год. објекат подлеже санитарном надзору и мора обезбедити прописане опште и посебне санитарне услове у складу са важећим Законом и Правилницима из области санитарне заштите.

Нивелација и регулација: Објекте 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.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Приступ комплексу се остварује са атарског пута до улице Стевана Тишме. Паркирање возила предвидети на парцели или у склопу објекта.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму на комплексу. Септичка јама представља прелазно решење до изградње фекалне канализације. У склопу планираног објекта нема отпадних вода.

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: Објекти се неће грејати.

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 РГЗ Служби за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад за кат. парц. бр. 2465/2, 2466, 2467 и 2468 к.о. Стари Бановци нема уписаних водова.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

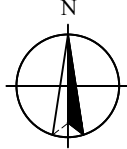
- Саобраћајни услови: Према условима од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број: 307/59 од 26.08.2019.год. Према Техничким условима за прикључење на некатегорисани пут од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број: 50/31 од 16.04.2020.год. Сагласност за прикључење на некатегорисани пут од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број: 50/39 од 14.05.2020.год.
- Електро услови:
Према Условима за пројектовање и прикључење од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-216827-19 од 13.09.2019.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 17.09.2019.год.
Према Условима за пројектовање и прикључење од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-381279-20 од 25.12.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 28.12.2020.год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 5791 од 10.07.2019.год.
- ТТ услови: Према Техничким условима од Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број: А335-313914/1-2019 од 08.07.2019.год.

Напомена:

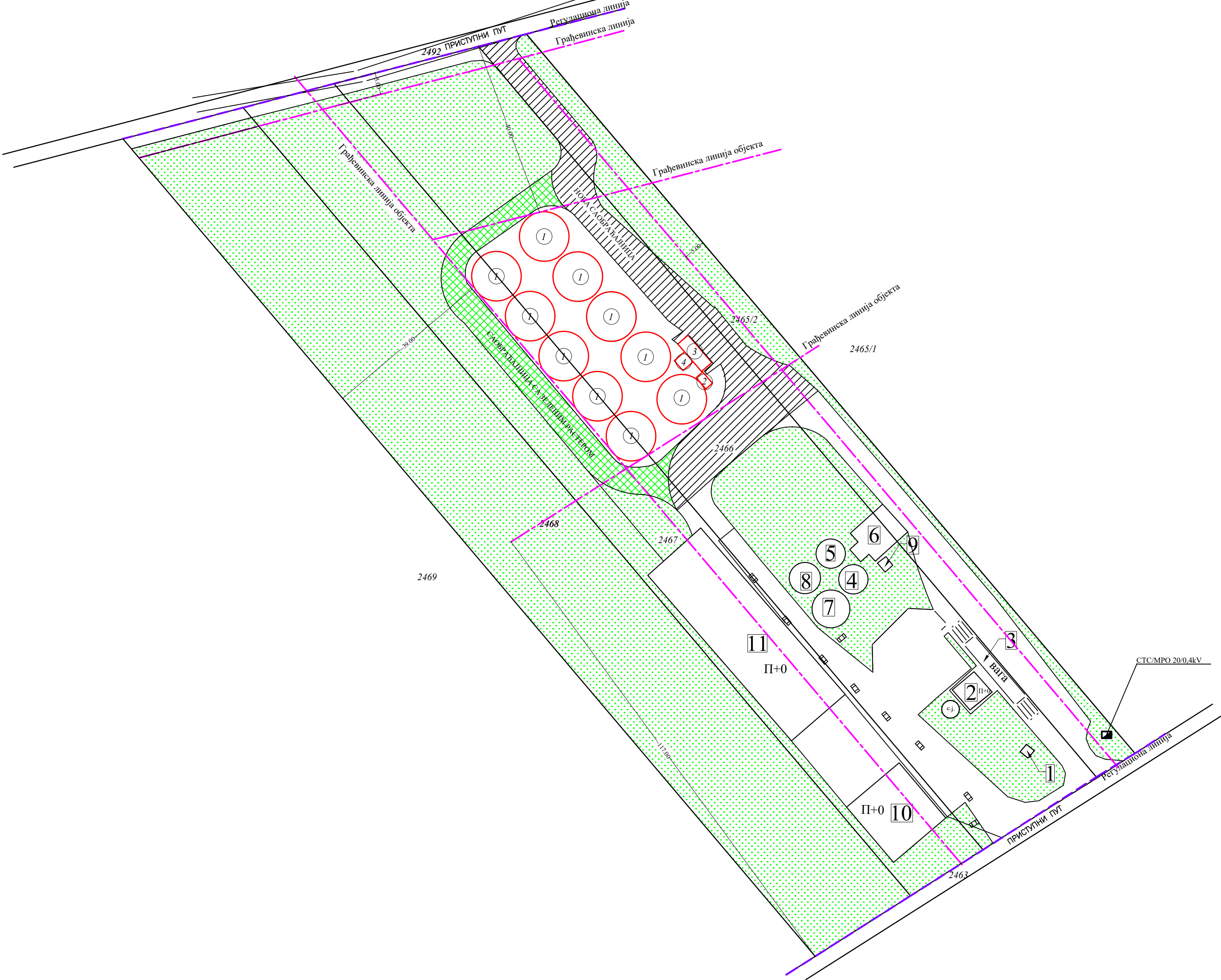
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Пре подношења захтева за употребну дозволу извршити спајање предметних парцела и уписати у РГЗ СКН Стара Пазова.

Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:1000



ЛЕГЕНДА

- Регулациона линија
- Грађевинска линија
- Постојећи објекти
- Планирани објекат

Новопроектовани објекти:

- ① Новопроектована батерија силоса
- ② Командна соба
- ③ Усипни кош
- ④ Елеваторски стуб

Постојећи објекти:

- 1 Бунар
- 2 Пољопривредни објекат
- 3 Надземна друмска колска вага
- 4 Сило ћелија
- 5 Сило ћелија
- 6 Усипни кош
- 7 Сило ћелија
- 8 Сило ћелија
- 9 Канцеларија
- 10 Пољопривредни објекат
- 11 Надстрешница за механизацију

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 2465/2, 2466, 2467 и 2468 к.о. Стари Бановци издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова број 952-04-098-21846/2020 од 21.12.2020.год.
2. Уверење РГЗ-а Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад за кат. парц. бр. 2465/2, 2466, 2467 и 2468 к.о. Стари Бановци бр. 956-01-302-20255/2020 од 20.12.2020. год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издато од Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за инспекцијске послове и комуналне делатности број: 501-190/2019-III-07 од 06.08.2019.год.
4. Услови у погледу мера заштите од пожара од МУП РС – Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ср. Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-10435/19 од 10.07.2019. год.
5. Санитарни услови Покрајинског секретаријата за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Сремској Митровици број: 138-53-00641-2/2019-14 од 11.07.2019. год.
6. Услови од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број: 307/59 од 26.08.2019.год.
7. Сагласност за прикључење на некатегорисани пут од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број: 50/39 од 14.05.2020.год.
8. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-216827-19 од 13.09.2019.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“дана 17.09.2019.год.
9. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-381279-20 од 25.12.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“дана 28.12.2020.год.
10. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 5791 од 10.07.2019.год.
11. Технички услови за прикључење на некатегорисани пут од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број: 50/31 од 16.04.2020.год.
12. Технички услови од Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд Служба за палнирање и изградњу мреже Нови Сад, одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број: А335-313914/1-2019 од 08.07.2019.год.
13. Идејно решење израђено од стране стране д.о.о. „ALIQANTUM“ д.о.о. Нови Сад број техничке документације А-2019-0060-ИДР-1 из октобра 2020. год.
14. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 2465/2, 2466, 2467 и 2468 к.о. Стари Бановци израђен од стране „GEOFOCUS“ д.о.о. Стара Пазова од 05.02.2020. год.
15. Овлашћење којим „МИЉКОВИЋ В. СИЛОСИ“ д.о.о. Стари Бановци дају овлашћење за заступање Горану Рашевићу из Новог Сада од 01.10.2020. год., електронски потписано 28.10.2020. 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 30-54192500, прималац Агенција за привредне регистре.
19. Такса за локацијске услове у износу од 37.468,00 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:

дипл. правник Радомир Невајда,
струк. инж. грађ. Биљана Симеуновић

Начелница:

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. „МИЉКОВИЋ В. СИЛОСИ“ д.о.о. Стари Бановци, путем пуномоћника,
2. ОУ Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. МУП РС Одељење Сремска Митровица, Одсек за превентивну заштиту,
4. Покр. секр. за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље Сремска Митровица,
5. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова
6. ЕПС Дистрибуција, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
7. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
8. „Телеком Србија“ а.д. Београд, Одељење Сремска Митровица.