



Република Србија
Општина Стара Пазова
Општинска управа Стара Пазова
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-21453-LOC-1/2022
Дана: 01.09.2022. године
Стара Пазова, Светосавска бр.11
Број телефона: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СКЛАДИШНОГ ОБЈЕКТА
СА АДМИНИСТРАЦИЈОМ И ПОМОЋНИМ ОБЈЕКТИМА
на кат. парц. бр. 3562 к.о. Нови Бановци
у централној радној зони општине Стара Пазова
Блок 22**

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. год.

Плански основ за израду локацијских услова: План детаљне регулације Централне радне зоне општине Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“ бр. 9/2019, 29/2019 и 49/2021) на основу кога су дефинисана општа правила грађења и правила уређења и грађења по блоковима – целинама.

Урбанистички пројекат: Урбанистички пројекат за изградњу пословног објекта – Складишта са администрацијом и помоћним објектима, на кат. парцели бр. 3562 к.о. Нови Бановци, израђен од „URBAN PROJEKT“ д.о.о. из Старе Пазове, на који је Комисија за планове општине Стара Пазова дала позитивно мишљење на 74. седници одржаној дана 23. јуна 2022. године и који је потврђен од Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Стара Пазова, дана 12.07.2022. године под бројем 350-135/2022-III-05.

Подносилац захтева: „СТР EPSILON“ д.о.о. (ПИБ 111294183)
из Београда - Нови Београд, Бул. Зорана Ђинђића бр. 64А

Пуномоћник: „NORTH ENGINEERING“ д.о.о. (ПИБ 100840400)
из Суботице, ул. Парк Ференца Рајхла бр. 7,
овлашћено лице Љубица Павловић из Обреновца

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-21453-LOC-1/2022 од 13.07.2022. године.

Подаци о локацији: Централна радна зона – Блок 22

Катастарска парцела: Кат. парц. бр. 3562 к.о. Нови Бановци, уписана је у Препис листа непокретности број 3154 к.о. Нови Бановци, у површини 03ха 33а 31м².

Намена парцеле: У блоку 22 могу се градити: Робно-транспортни центри, логистички центри, производно- пословни комплекси, прехранбена индустрија, индустрија елек. и оптич. уређаја, као и други индустријски и производни објекти који немају негативних утицаја на животну средину (забрањена је производња хемикалија, прерада нафте и деривата са високим степеном загађења животне средине, односно у неконтролисаним условима), сервисни центри.

Врста земљишта: Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја.

Степен заузетости парцеле: 60% (максимално 19.999м²).

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

Индекс изграђености парцеле: Индекс изграђености није предвиђен 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: 20% (минимално 6.666м²).

Намена објекта: На кат. парц. бр. 3562 к.о. Нови Бановци планира се изградња:

1. Складишног објекта са административним и техничким делом, за складиштење робе широке потрошње, спратности од П+0 до П+1, у оквиру којег су предвиђене:

- складиште, нето површине око 16.105м² у приземљу и око 1.300м² на првом спрату,

- канцеларијски део, нето површине око 110м² у приземљу и око 160м² на првом спрату,

- гардеробе, тоалети, просторије за одмор и сл. нето површине око 80м² у приземљу и око 211м² на првом спрату,

- комуникације, нето површине око 120м² у приземљу и око 195м² на првом спрату,

- трансформаторска станица, нето површине око 35м² у приземљу,

- гасна котларница, нето површине око 40м² у приземљу и

- техничке просторије (спринклер вентилска станица, машинска опрема, итд...), нето површине око 31м² у приземљу и око 15м² на првом спрату

2. Портирнице – помоћни објекат, спратности П+0, нето површине око 15м²;

3. Пумпне станице са резервоарима за спринклер (V=495м³) и хидрантску мрежу (V=252м³) – помоћни објекат, спратности П+0, нето површине око 250м²;

4. Рекламе, билборди, тотеми, јарболи – помоћни објекти, површине око 5м²;

5. Комуналне инфраструктуре (струја, вода, канализација, оптика, гас, саобраћајнице и др.) неопходна за функционисање овог објекта;

6. Осталих површина: тротоари 610м², паркинзи 1.345м² (100 (сто) паркинг места за путничка возила, 5 (пет) паркинг места предвиђено за особе са посебним потребама), саобраћајнице бехатон 2.775м², саобраћајнице асфалт 2.695м², камен 125м², платои 50м², ПП саобраћајница 1.580м² – укупне површине приближно 9.180м².

Класификација и категорија објекта:

1. Складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама (у функцији производње)

– В – 125222 – 93,30%

2. Зграде које се употребљавају у пословне сврхе за административне и управне послове

– В – 122012 – 4,88%

3. Гасна котларница – Г – 222100 – 0,21%

4. Трансформаторска станица – Г – 222420 – 0,18%

5. Резервоари за спринклер и хидрантску мрежу – Г – 125211 – 0,86%

6. Помоћни објекти без класификационе ознаке – рекламни билборди, тотеми и јарболи – 0,02%

7. Помоћни објекат без класификационе ознаке – портирница – 0,07%

8. Помоћни објекат без класификационе ознаке – пумпна станица – 0,48%

Фазност изградње: Није предвиђена фазна градња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимално дозвољена висина венца 18м (осим тотема, рекламних билборда или реперних делова условљених технологијом).

Максимална висина складишног објекта је према ИДР око 15м, спратности од П+0 до П+1.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 19.999м².

Планирана заузетост под објектима је око 17.200м², а под платоима и саобраћајницама 9.180м².

Бруто развијена површина свих етажа: Индекс изграђености није предвиђен планским документом.

Планирана БРГП складишног објекта је око 18.770,00м², пумпне станице око 300м², портирнице око 15м², рекламе, билборди, тотеми, јарболи око 5м².

Бруто површина свих објеката износиће око 19.090м².

Бруто развијена грађевинска површина јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама).

Корисна површина објекта: Укупна корисна површина планиране изградње је око 18.672м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: минимално +0,10м.

Светла висина просторија: минимално 2,80м за канцеларијски део, док је за техничке просторије минимално 2,40м, складишни део нема условљену светлу висину из разлога што се иста планира према врсти робе која се складишти.

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: На основу Обавештења о нивоу потребне документације из области заштите животне средине, издатог од Општинске управе Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-67/2022-III-01 од 10.03.2022. 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, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-12495/22 од 03.08.2022. 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 подобности објекта за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.
- Санитарни услови: На основу Санитарних услова од Покрајинског секретаријата за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Сремској Митровици број 138-53-00730-2/2022-14 од 01.08.2022.год. објекат у коме се обавља делатност производње и промета ЖН и ПОУ подлеже санитарном надзору на основу члана 8. тачка 2 Закона о санитарном надзору. Сходно члану 9 наведеног Закона, пре почетка обављања делатности, у објекту морају бити обезбеђени прописани општи и посебни санитарни услови.

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 парковског зеленила и травнатих површина.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Кат.парц. бр. 3562 к.о. Нови Бановци има директан излаз на улицу Нова 18 и Нова 19.

У оквиру комплекса саобраћај ће се одвијати двосмерно. На саобраћајном прикључку код портнирнице је планирано постављање аутоматских подизних рампи, и самоносиве клизне капије. Око објекта је предвиђена саобраћајна површина за манипулацију ПП возила у случају пожара, као и пролаза интерних техничких возила и шлепера дужине цца 18м.

Одводњавање површинских вода: Атмосферска вода се пречишћава у сепараторима и одводи до ретензије на парцели.

Одвођење фекалних вода: Канализацију отпадних вода решити према условима ЈП „Водовод и канализација“.

Врста и висина оградe: Око парцеле потребно је изградити ограду. 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 2,20м.

Загревање објекта: Објекат ће се загревати на гас. Обавеза је Инвеститора да изради Пројекат унутрашњих гасних инсталација као део Пројекта за грађевинску дозволу, као и да прибави Условe за пројектовање и прикључење од надлежног имаоца јавних овлашћења.

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 плана водова од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад картиране су водоводне инсталације на предметној локацији.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови:

Према техничким условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова, број 194 23 2022 од 14.03.2022.год.

Према техничким условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова, број 194 78 2022 од 15.08.2022.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.-102760-22 од 18.05.2022. год. запримљено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 18.05.2022. год.

Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-340138-22 од 12.08.2022. год. запримљено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 15.08.2022. год.

- Водни и канализациони услови:

Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 1641 од 11.08.2022.год.

Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 7748 од 18.03.2022.год.

Према Водним условима од ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број II – 838/5-22 од 08.08.2022.год.

- ТТ услови:

Према Техничким условима од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број Д210-93121/1-2022 од 08.03.2022.год.

- Гасни услови:

Према Условима издатим од а.д. „Гас - феромонт“ бр. 825-2/22 од 25.03.2022.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.

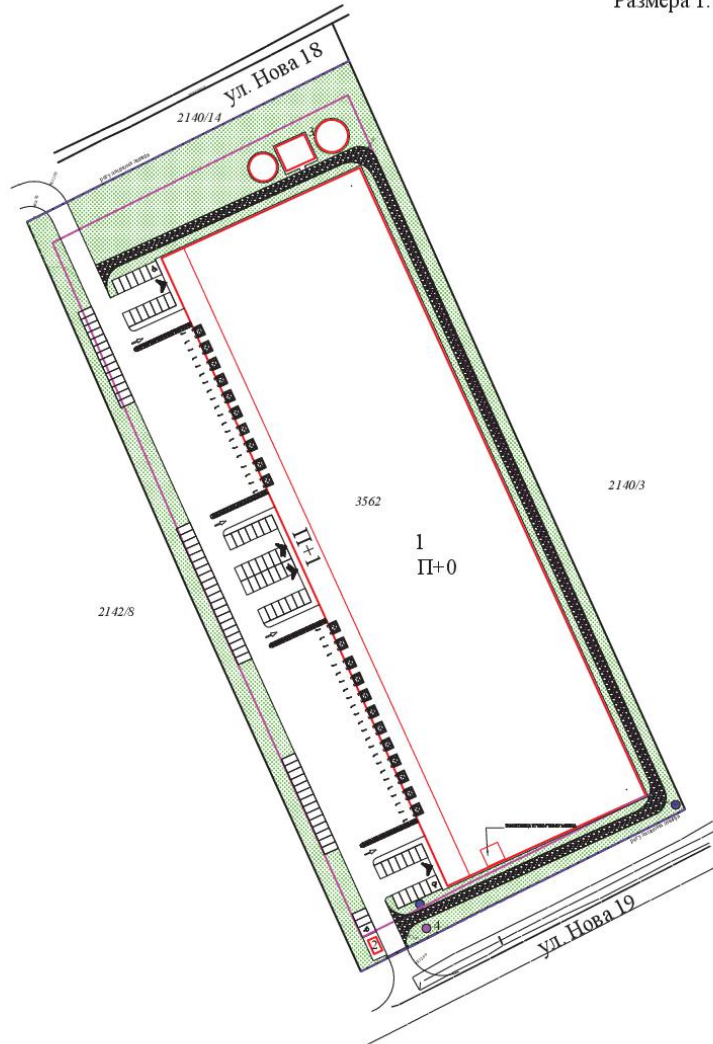
Инвеститор треба са надлежним одељењем општине Стара Пазова да регулише међусобне обавезе у погледу комуналног опремања предметне локације недостајућом инфраструктуром (атмосферска и канализација отпадних вода), а у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 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) и Одлуком о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта („Сл. лист општина Срема“ бр. 5/15, 17/15, 9/17 и 12/22). Предуслов је формирање јавне површине улице Нова 18 и дела Нова 11.

Обавеза је Инвеститора да изради Пројекат унутрашњих гасних инсталација као део Пројекта за грађевинску дозволу, као и да прибави Услове за пројектовање и прикључење од надлежног имаоца јавних овлашћења.

Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:1000



ЛЕГЕНДА:

- Регулациона линија
- Грађевинска линија
- ▭ Планирана изградња
- 1 складишни објекат са администрацијом
- 2 портирница
- 3 пумпна станица са резервоарима
- 4 мобилијар:
- рекламни тотем h=10m
- информативни билборд h=5m
- јарболи h=8m - 3 комада
- ▲ Улаз

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија плана за кат.парц.бр. 3562 к.о. Нови Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-15696/2022 од 29.07.2022.године
2. Копија плана водова за кат.парц. бр. 3562 к.о. Нови Бановци, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-17133/202 од 28.07.2022.године
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области заштите животне средине, од Општинске управе Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-67/2022-III-01 од 10.03.2022. год.
4. Услови у погледу мера заштите од пожара од РС МУП Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-12495/22 од 03.08.2022. год.
5. Санитарни услови од Покрајинског секретаријата за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Сремској Митровици број 138-53-00730-2/2022-14 од 01.08.2022.год.
6. Технички услови од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова, број 194 23 2022 од 14.03.2022.год.
7. Технички услови од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова, број 194 78 2022 од 15.08.2022.год.
8. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-102760-22 од 18.05.2022. год. запримљено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 18.05.2022. год.
9. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-340138-22 од 12.08.2022. године, запримљено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 15.08.2022. год.
10. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 1641 од 18.03.2022.год.
11. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 7748 од 11.08.2022.год.
12. Водни услови ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број II – 838/5-22 од 08.08.2022.год.
13. Технички услови од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број Д210-93121/1-2022 од 08.03.2022.год.
14. Услови за прикључење објеката на гасоводну инфраструктуру од а.д. „Гас -феромонт“ Стара Пазова бр. 825-2/22 од 25.03.2022.год.
15. Идејно решење израђено од стране „NORTH Engineering“ д.о.о. из Суботице, број техничке документације EN - 1709 из јула 2022.год.
16. Пуномоћје за заступање дато од предузећа „СТР Epsilon“ д.о.о. из Београда, предузећу „NORTH Engineering“ д.о.о из Суботице, фебруара 2022. год.
17. Такса за решење у износу од 4.210,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
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 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 53-51113098, прималац Агенција за привредне регистре.
20. Такса за локацијске услове у износу од 612.000,00 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. „СТР Epsilon“ д.о.о. из Београда, путем пуномоћника,

2. ОУ Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. МУП Одељење Сремска Митровица,
4. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова,
5. Покрајински секретаријат за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Ср. Митровица,
6. Електродистрибуција Србије д.о.о., Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
7. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
8. ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад,
9. „Телеком Србија“ а.д. Београд, Одељење Сремска Митровица,
10. „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова.