



Република Србија
Општина Стара Пазова
Општинска управа Стара Пазова
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-37723-LOC-1/2021
Дана: 08.02.2022. године
Стара Пазова, Светосавска бр.11
Број телефона: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ДОГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА ПРОИЗВОДНИМ ДЕЛОМ
на кат. парц. бр. 1700/9 к.о. Крњешевци
у радној зони Крњешевци**

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 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 урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу кат. парц. бр. 1700/9 к.о. Крњешевци за доградњу пословно-складишног објекта производним делом за производњу и препакивање соли и зачина, израђен од „DOMUS CONSTRUCTION“ д.о.о. из Инђије, на који је Комисија за планове општине Стара Пазова дала позитивно мишљење на 33. седници одржаној дана 26. августа 2021. године и који је потврђен од Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Стара Пазова, дана 08.10.2021. године под бројем 350-155/2021-III-05.

Подносилац захтева: „KRISTAL SO“ д.о.о. (ПИБ 100009056)

из Београда - Земун, ул. Батајнички друм бр. 283г.

Пуномоћник: „DOMUS CONSTRUCTION“ д.о.о. (ПИБ 105842694)

из Инђије, ул. Бановић Страхиње бр. 45,

чије је овлашћено лице Маја Јосиповић из Инђије.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-37723-LOC-1/2021 од 26.10.2021. године.

Подаци о локацији: I урбанистичка целина налази се у западном делу Јужне радне зоне, уз границу Општине Стара Пазова и граничи се са шимановачком радном зоном. у површини од 57,09ха.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1700/9 к.о. Крњешевци уписана је у листу непокретности број 692 к.о. Крњешевци у површини од 1ха 28а 18м2.

Намена парцеле: Кат. парц. бр. 1700/9 к.о. Крњешевци налази се у западном делу радне зоне у урбанистичкој целини I. У оквиру урбанистичке целине могућа је изградња комерцијалних, пословних и производних објеката у складу са параметрима. Због близине насеља производне делатности треба ограничити на мање производне погоне који неће вршити негативне утицаје на околину, а приоритет ће имати изградња пословних и комерцијалних објеката.

Врста земљишта: Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја.

Степен заузетости парцеле: Максимално 60% што износи 7.691м2.

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

Индекс изграђености парцеле: Планом није предвиђен максимални индекс изграђености.

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

Минимална површина под зеленилом: Минимално 30 % што износи 3.845м2.

Намена објекта: На кат. парц. бр. 1700/9 к.о. Крњешевци планира се доградња пословног објекта производним делом, који представља мањи производни погон за јодирање и паковање соли. За дограђени део објекта планирана спратност је П+0-П+1.

У приземљу се налазе производни део, магацини за одговарајуће фазе производње, лабораторија, радионица, просторије за припрему сировина, просторије за раднике (менза, тоалети, гардеробе и сл.) и комуникације. Корисна површина приземља је око 1.750м2.

На спрату се предвиђају канцеларије, конференцијска сала, као и комуникације и тоалети. Корисна површина спрата износи око 285м2.

На самој грађевинској парцели постојећа интерна саобраћајница директно је повезана на саобраћајницу изграђену на јавној површини – улици. За потребе производног дела који де дограђује предвиђа се интерна саобраћајница са двосмерним током

саобраћаја, површине од око 3.500м². Планирана је изградња нових 11 паркинг места, док се постојећи паркинзи задржавају без промене.

Класификација и категорија објекта: Доминатна категорија објекта је В.

- Наткривене зграде које се употребљавају за индустријску производњу (нпр. фабрике, радионице, кланице, пиваре, хале за монтажу итд.) – В – 125103 – 100%

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимална спратност П+2.

Планирани објекат је максималне спратности П+0-П+1.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектом је 7.691м².

Планирана заузетост под дограђеним објектом је око 1.830м².

Заузетост под постојећим објектом је око 3.065м².

Укупна заузетост под објектима је око 4.895м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимално дозвољена изграђеност није предвиђена Планом.

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 2.130м².

Изграђеност парцеле под постојећим објектом је око 3.990м².

Укупна изграђеност парцеле је око 6.120м².

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 доградње је око 2.035м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Коте приземља објекта морају бити минимално 10цм више од припадајућих саобраћајница.

Светла висина просторија: Пословни простор – администрација и радионица минимално 2,80м,

производња у складу са технологијом – минимално 2,80м.

Осветљење и вентилација: Обезбедити природну вентилацију, као и 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 501-98/2021-III-01 од 14.04.2021. год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.

- Санитарна заштита: У складу са санитарним условима издатим од РС АПВ Покрајински завод за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље Одељење у Сремској Митровици број 138-53-00455-2/2021-14 од 06.04.2021. год.

- Противпожарна заштита: На основу услова 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 217-7/22 од 05.01.2022. год. произилази да 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.

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.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Интерна саобраћајница је директно повезана на изграђени коловоз у улици Нова Индустријска зона. Планирани улази у складиште и производњу су на бочној страни објекта, где се планира и утовар/истовар робе. Пожарни пут је пројектован по ободу парцеле и истовремено служи за утовар/истовар робе.

Одводњавање површинских вода: Предвиђен је улив атмосферских вода, после сепаратора, у мелиоративни канал 176 на кат.парц. бр. 1661 к.о. Крњешевци. Обавеза је инвеститора да за коришћење водног добра регулише имовинско-правне односе са ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад.

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 2,20м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини.

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 нема картираних инсталација за кат.парц. бр. 1700/9 к.о. Крњешевци, у РГЗ Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови:

Према техничким условима „Чистоћа“ ј.п. из Старе Пазове број 5 37-1 од 05.05.2021.год.

Према техничким условима „Чистоћа“ ј.п. из Старе Пазове број 5 145 1 2022 од 04.01.2022. 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.-111311-21 од 05.05.2021. год, заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 06.05.2021. год.

Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-2145-22 од 06.01.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 06.01.2022. год.

- Водни и канализациони услови:

Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 2148 од 07.04.2021.год.

Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 324 од 13.01.2022.год.

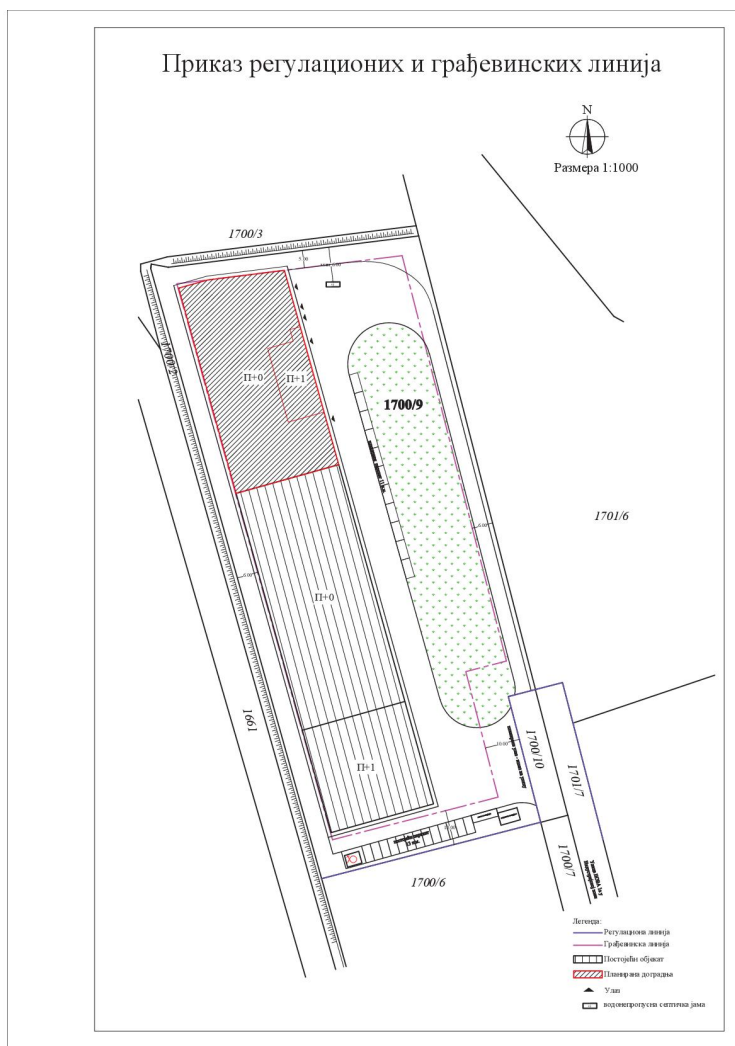
Према Водним условима ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број П-181/5-22 од 14.01.2022. год. инвеститор има обавезу да након извршене изградње у прибави водну дозволу.

- 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 Д210-43786/1-2022 од 02.02.2022.год.

- Гасни услови: Према Условима од „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова, број 389-2/22 од 02.02.2022.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.



Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 1700/9 к.о. Крњешевци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-27477/2021 од 27.12.2021.год.

2. Уверење за кат.парц. бр. 1700/9 к.о. Крњешевци, од РГЗ Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-302-29315/2021 од 15.12.2021. год.

3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-98/2021-III-01 од 14.04.2021.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 217-7/22 од 05.01.2022. год.

5. Технички услови „Чистоћа“ ј.п. из Старе Пазове број 5 37-1 од 05.05.2021.год.

6. Технички услови „Чистоћа“ ј.п. из Старе Пазове број 5 145 1 2022 од 04.01.2022. год.

7. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-111311-21 од 05.05.2021. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 06.05.2021.

год.

8. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-2145-22 од 06.01.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 06.01.2022. год.

9. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 2148 од 07.04.2021.год.

10. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 324 од 13.01.2022.год.

11. Водни услови од ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број II-181/5-22 од 14.01.2022. год.

12. Санитарни услови од РС АПВ Покрајински завод за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље Одељење у Сремској Митровици број 138-53-00455-2/2021-14 од 06.04.2021. год.

13. Технички 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 Д210-43786/1-2022 од 02.02.2022.год.

14. Услови „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова, број 389-2/22 од 02.02.2022. год.

15. Идејно решење израђено од „DOMUS CONSTRUCTION“ д.о.о. бр. пројекта А-42/21-ИДР, у Инђији, септембра 2021.год.

16. Пуномоћје од стране „KRISTAL SO“ д.о.о. из Београда, даго „DOMUS CONSTRUCTION“ д.о.о. из Инђије, у Земуну, дана 30.09.2021. год.

17. Пуномоћје од стране „DOMUS CONSTRUCTION“ д.о.о. из Инђије, даго Маји Јосиповић из Инђије, у Инђији, дана 30.08.2021. год.

18. 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

19. 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

20. Накнада за ЦЕОП у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52, модел и позив на број 97 41-51000000, прималац Агенција за привредне регистре

21. Такса за локацијске услове у износу 179.300,00 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. „KRISTAL SO“ д.о.о. из Београда, путем пуномоћника,

2. ОУ Стара Пазова, Одељење за привреду,

3. МУП Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације, Одсек за превентивну заштиту у Сремској Митровици,

4. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова,

5. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,

6. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,

7. ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад,

8. Покрајински завод за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље Одељење у Сремској Митровици,

9. „Телеком Србија“ а.д. Београд, Регија Нови Сад, Извршна јединица Сремска Митровица,

10. „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова.