

Република Србија
Општина Стара Пазова
Општинска управа Стара Пазова
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-46031-LOC-1/2021
Дана: 18.03.2022. године
Стара Пазова, Светосавска бр.11
Број телефона: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ДОГРАДЊУ ОБЈЕКТА „LIDL СКАДИШТЕ“ И
ИЗГРАДЊУ НАДСТРЕШНИЦЕ
У ДВЕ ФАЗЕ
на кат. парц. бр. 6037/25 к.о. Нова Пазова
ул. Прва јужна радна бр. 3
у Централној радној зони општине Стара Пазова
Блок 8**

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.

Подносилац захтева: „LIDL SRBIJA“ к.д. (ПИБ 106884584)

из Нове Пазове, ул. Прва јужна радна бр. 3

чије је овлашћено лице Јелена Шпановић из Сремске Митровице

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-46031-LOC-1/2021 од 24.12.2021. године.

Подаци о локацији: Блок 8 заузима површину од 69,76ха, између Државног пута 1А реда, Инфраструктурног коридора и улице Јужна радна. Изградња објеката будућих комплекса условљена је израдом урбанистичких пројеката и пројеката препарцелације којим ће се дефинисати парцеле уличних коридора односно нове регулације. За доградњу и/или реконструкцију постојећих комплекса, није неопходна израда Урбанистичког пројекта.

Катастарска парцела: Кат. парц. бр. 6037/25 к.о. Нова Пазова уписана је у Извод листа непокретности број 5377к.о.Нова Пазова, у површини 24ха 73а 63м².

Намена парцеле: Дозвољена је изградња објеката: складишних, дистрибутивних и логистичких центара, пословних, производних, робно-транспортних центара, трговине, пословања у ИТ сектору, пословања са зеленом иновативном технологијом, истраживачких центара, комерцијалних и сл.

Врста земљишта: Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја.

Степен заузетости парцеле: до 60%(максимално 148.418м²).

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 задат 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 74.209м²).

Намена објекта: На предметној кат. парц. бр. 6037/25 к.о. Нова Пазова постоји двадесет изграђених објеката, логистичко-дистрибутивног центра са помоћним објектима, БРГП око 49.400м². Постојећи комплекс се састоји од складишног објекта (лагера), административне зграде, помоћних техничких објеката, портирнице, паркинг површина, интерних саобраћајница и површине предвиђене за изградњу у каснијим фазама.

Планирана је доградња комплекса која обухвата доградњу складишног објекта, изградњу надстрешнице за одлагање палета и доградњу интерне саобраћајнице.

- Фаза 1

ОБЈЕКАТ Б1 И ИНТЕРНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ

У првој фази изградње планира се објекат Б1, тј. доградња постојећег складишта, према задњој међи парцеле. Објекат складишта ће бити дограђен за око 50м у пуној ширини објекта, бруто површине доградње складишта око 6.225 м². Намена објекта доградње је регално складиште мешовите робе широке потрошње. Спратност доградње је П+0, корисне површине око 6.125м².

У овој фази је планирана и доградња интерне саобраћајнице за теретни саобраћај као и бетонски плато за прилаз камиона. Део постојеће саобраћајнице се уклања (на месту где се планира доградња објекта), у површини од око 1.230м². Новоизграђена саобраћајница има површину од око 5.415м². Постојећи број паркинг места на парцели остаје исти.

- Фаза 2

ОБЈЕКАТ Б2

Објекат надстрешнице је удаљен око 20м од главног објекта (од осе 1), а од интерне саобраћајнице за око 5м. Надстрешница је својом северном фасадом приближно у равни са јужном фасадом главног објекта. У основи је правоугаона, димензија око 50м x 61м, бруто површине око 3.050м², спратности П+0. Намена настрешнице је одлагање палета. Довоз палета је камионима који се паркирају уз саму надстрешницу. Палете се преносе помоћу виљушкара преко рампе.

Надстрешница је планирана да се изводи у две фазе (искључиво везано за овај објекат). У првој фази се изводи плато надстрешнице са челичном кровном конструкцијом, а у другој фази се дограђује приступна рампа за камионе са јужне стране надстрешнице.

Класификација и категорија објекта: доминантна категорија В.

Складишта затворена најмање са три стране преко 1.500м² – В – 125222 – 67,74%

Накривена складишта без зидова преко 1.500м² – Б – 125232 - 32,26%

Фазност изградње: Планирана је изградња у две фазе.

Тип објекта: Слободностојећи објекат и дограђени објекат.

Висинска регулација: Максимално дозвољена висина венца 18м (осим реперних делова условљених технологијом).

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 148.418м².

Заузетост парцеле под изграђеним објектима износи око 49.400м².

Заузетост парцеле под планираним објектима износи око 9.275м².

Укупна заузетост парцеле износи око 58.675м².

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

Изграђеност парцеле под постојећим објектима је око 49.400м².

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 9.275м².

Укупна изграђеност парцеле износи око 58.675м².

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

Корисна површина објекта:

- корисна површина планираног објекта доградње је око 6.125м².

- корисна површина планираног објекта надстрешнице је око 2.925м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: минимално +0.10м.

Светла висина просторија: 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, Одељење за привреду број 501-31/2022-III-01 од 26.01.2022. год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.

- Противпожарна заштита: На основу услова у погледу мера заштите од пожара од Одсека за превентивну заштиту, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Сектора за ванредне ситуације, Министарства унутрашњих послова Републике Србије 09.29 Број 217-1179/22 од 27.01.2022. 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 објеката за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објеката, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.
- 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 138-53-00011-2/2022-14 од 26.01.2022. год.

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. Кат. парц. бр. 6037/25 к.о. Нова Пазова у делу према државном путу има обавезу да обезбеди заштитни зелени појас на сопственој парцели од 40 метара. Није условљено одвајање за потребе формирања заштитног појаса, већ је у овом делу забрањена изградња објеката.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Кат. парц. бр. 6037/25 к.о. Нова Пазова има директан излаз на улицу Прва јужна радна. Приликом доградње складишта и изградње надстрешнице задржаће се постојећи пешачки и колски прилази парцели. Планиран је један улаз /пролаз за пешаке у објекат, али и виљушкар. Пешачки улаз на парцелу планиран из правца главног објекта, са северне стране, у ширини од око 1,0м.

Одводњавање површинских вода: Условно чисте атмосферске воде одвести у зелене површине или ретензионе просторе на парцели.

Одводњавање употребљених вода: Новоизграђени објекти користе постојећи канализациони прикључак.

Врста и висина оградe: Све парцеле се могу оградити оградом до максималне висине од 2,20м. Ограде према јавним површинама су обавезно транспарентне. Ограда, стубови оградe и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије уличне оградe на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те оградe не може бити већа од висине спољне оградe и да је обезбеђена проточност саобраћаја.

Загревање објекта: Предвиђено је загревање објекта доградње повезивањем на постојећу котларницу.

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.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

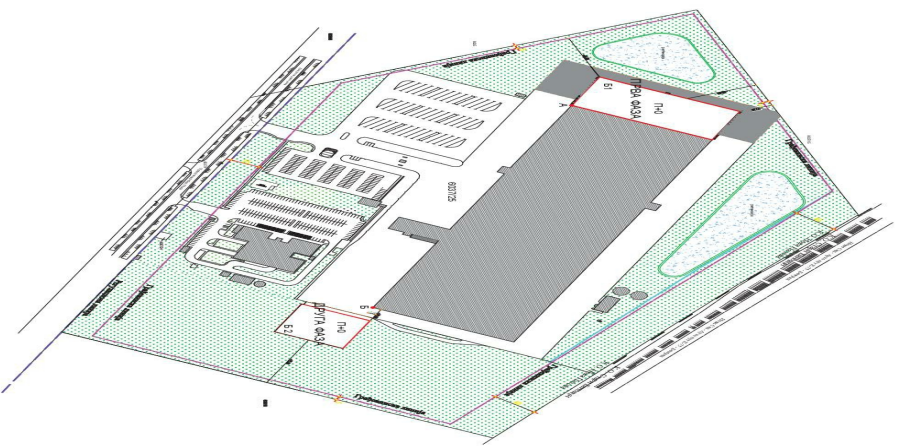
- Саобраћајни услови: Према условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број 194 7 2021 од 30.12.2021.год.
- Електро услови: Према Условима за пројектовање и прикључење од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-33854-22 од 03.02.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 04.02.2022. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 558 од 28.01.2022. год.
- Према Водним условима издатим од ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад из Новог Сада број II-228/3-22 од 08.02.2022. год. инвеститор је у обавези да након изградње предметног објекта прибави водну дозволу.
- Телекомуникациони 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 Сремска Митровица број Д210-35724/1-2022 од 27.01.2022. год.
- Гасни услови:

Према условима „Гас-феромонт“ АД Стара Пазова број 339-2/22 од 18.02.2022.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.

Приказ регулационних и грађевинских линија



ЛЕГЕНДА:

- Regulacionna linija
- Грађевинска линија
- Ландофна објект
- Импозитиван објект
- Промислени садржај
- А, Б Ландофна зона

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат. парц. бр. 6037/25 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 953-098-18082/2021 од 08.10.2021.год.
2. Препис листа непокретности бр. 5377 од РГЗ, Геодетско-катастарски информациони систем прибављен од Јавног бележника Саве Дедајића из Старе Пазове, број УОП-III:4456-2021 од 17.08.2021. год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области заштите животне средине, од Општинске управе Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-31/2022-III-01 од 26.01.2022. год.
4. Услови од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-1179/22 од 27.01.2022. год.
5. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-33854-22 од 03.02.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 04.02.2022. год.
6. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 558 од 28.01.2022. год.
7. Технички услови од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу Сремска Митровица, број Д210-35724/1-2022 од 27.01.2022.год.
8. Санитарни услови од РС АПВ Покрајински завод за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље Одељење у Сремској Митровици број 138-53-00011-2/2022-14 од 26.01.2022. год.
9. Водни услови издати од ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад из Новог Сада број II-228/3-22 од 08.02.2022. год.
10. Услови „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број 194 7 2021 од 30.12.2021.год
11. Технички услови од „Гас-феромонт“ АД Стара Пазова број 339-2/22 од 18.02.2022.год.
12. Идејно решење израђено од стране стране од „NORTH Engineering“ д.о.о. Суботица, бр. тех. документације EN – 1705 у Суботици, децембра 2021. год.
13. Катастарско топографски снимак израђен од „ABSOLUT DOCUMENTS VS“ д.о.о. Стара Пазова од 15.12.2021.год.
14. 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.
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 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 92-51021420, прималац Агенција за привредне регистре.
17. Такса за локацијске услове у износу од 276.000,00 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.инж.арх.

Доставити:

1. „LIDL SRBIJA“ к.д. из Нове Пазове,
2. МУП, Одељење Сремска Митровица,
3. Одељење за привреду ОУ Стара Пазова,
4. МУП Одељење за ванредне ситуације Сремска Митровица,
5. Покрајински завод за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље Одељење у Сремској Митровици,
6. ЈВП „Воде Војводине“,
7. ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова,
8. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
9. „Водовод и канализација“ ЈП Стара Пазова,
10. „Телеком Србија“ А.Д. Београд, Извршна јединица Сремска Митровица,
11. „Гас-феромонт“ А.Д. Стара Пазова.