



Република Србија
Општина Стара Пазова
Општинска управа Стара Пазова
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-22643-LOC-1/2022
Дана: 30.09.2022. године
Стара Пазова, Светосавска бр.11
Број телефона: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНОГ ОБЈЕКТА
РАДИОНИЦЕ ЗА МАШИНСКУ ОБРАДУ МЕТАЛА
И ПРОИЗВОДЊУ АМБАЛАЖЕ
на кат. парц. бр. 3114/3 к.о. Стара Пазова
ул. Ловачка бб у Старој Пазови
у северној радној зони блок Р-4.4.**

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 регулација насеља Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17, 43/20 и 12/22)

Урбанистички пројекат: Урбанистички пројекат за уређење локације за изградњу производног пословног објекта радионице за машинску обраду метала и производњу амбалаже на кат. парц. бр. 3114/3 к.о. Стара Пазова у северној радној зони насеља Стара Пазова, израђен од „KONSALTING“ д.о.о. из Старе Пазове, који је Комисија за планове Општине Стара Пазова разматрала и дала позитивно мишљење на 66. седници одржаној 17.05.2021. године и који је потврђен у Одељењу за урбанизам и грађевине Општинске управе Стара Пазова дана 03.06.2022. године, под бројем 350-104/2022-III-05.

Подносилац захтева: „MI-TECH ING“ д.о.о. (ПИБ 107719165),
из Старих Бановаца, ул. Шашић Павла бр. 35

Пуномоћник: Срђан Јовић
из Старе Пазове

Број и дан подношења захтева ROP-SPZ-22643-LOC-1/2022 од 22.07.2022. године.

Подаци о локацији: Северна радна зона блок Р-4.4.

Катастарска парцела: Кат. парц. бр. 3114/3 к.о. Стара Пазова, уписана је у Препис листа непокретности број 11211 к.о. Стара Пазова, у површини 28а 77м².

За предметну парцелу је урађен пројекат парцелације за одвајање једног њеног дела намењеног за формирање јавне површине Прве северне улице на основу Плана детаљне регулације северне радно комуналне зоне у Старој Пазова (“Службени лист општина Срема” број 23/03) И Плана генералне регулације насеља Стара Пазова (“Службени лист општина Срема” број 11/17, 43/20 И 12/22). Предметни пројекат парцелације је оверен од стране Одељења за урбанизам и грађење општине Стара Пазова и за њега је исходована потврда (број 350-86/2021-III-05) да је у складу са релевантном важећом планском документацијом. Предметним пројектом је одвојен део предметне парцеле целом њеном ширином у дубини од 6,11м при чему се добија парцела површине 203м² намењена јавној површини Прве северне улице, чија ширина коридора износи 16м, а остаје грађевинска парцела површине 26а 74м².

Намена парцеле: Северна радно зона насеља Стара Пазова подељена је на блокове, тако да је блок Р-4.4. намењен за изградњу стамбених, стамбено-пословних и производних објеката.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Степен заузетости парцеле: До 40% (максимално 1.151м²).

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

Индекс изграђености парцеле: До 0,8 (максимално 2.302м²).

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

Минимална површина под зеленилом: Минимално под зеленилом 15% (минимално 432м²).

Намена објекта: Планира се изградња пословно-производног објекта - радионице за машинску обраду метала и производњу амбалаже, спратности П+0, корисне површине од око 427м² и бруто површине око 455м². Радионица за машинску обраду метала и производњу танкозидне амбалаже термоформирањем PET и PP фолија има корисну површину од око 400м². Заједничке просторије и канцеларија имају корисну површину од око 27м².

Планирана је и изградња СТС 20/0.4кV типа ЕВ-3 инсталисане снаге до 400кVa.

Класификација и категорија објекта:

Пословни део Б – 122011 – 6%

Производни део В – 125102 – 94%

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност и висина објекта: Максимално П+1+Пк, а производног П+0. Максимална висина венца комерцијалних и пословних објеката је 15м.

Планирана спратност објекта је П+0 .

Заузетост парцеле под постојећим и планираним објектима: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је 1.151м².

Заузетост парцеле под планираним објектом је око 425м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 2.302м².

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 450м².

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

Корисна површина објекта: Корисна површина планиране изградње је око 427м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално 20 цм.

Светла висина просторија: Пословни простор минимално 2,80м, радионица у складу са технолошким поступком.

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 привреду број 501-184/2021-III-01 од 06.08.2021.год. неопходно је подношење захтева за покретање поступка процене утицаја предметног пројекта на животну средину.
- 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 217-13451/22 од 22.08.2022. 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 објеката за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објеката, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

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, са засадом високог и ниског растиња.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Парцела има директан прилаз на нову улицу Прва северна двосмерним колским приступом, ширине 7м, са клизном капијом. Планирано саобраћајно решење предвиђа двосмерни саобраћај унутар комплекса У продужетку колског прилаза је лоцирана двосмерна интерна саобраћајница ширине 6м за приступ платоу за утовар и истовар робе иза објекта. При дну ове интерне саобраћајнице се лоцира плато за одлагање комуналног и другог отпада до тренутка његовог одвожења од стране надлежног комуналног предузећа а она се завршава са „Г“ окретницом ширине 4м која служи за окретање тешких теретних, противпожарних и возила комуналних служби. Планирано саобраћајно решење омогућује прилаз противпожарног возила са три стране објекту.

Паркирање се мора обезбедити у оквиру сопствене парцеле. Предвиђено је 6 (шест) паркинг места, од тога 1 (једно) за особе са инвалидитетом, према потребама комплекса. Интерном саобраћајницом се приступа до простора предвиђеног за одлагање смећа. Ова саобраћајница у случају потребе користиће се за противпожари пут.

Одводњавање површинских вода: Условно чисте атмосферске воде (II класа воде) могу се без пречишћавања, путем интерне атмосферске мреже и преко уређених испуста, одвести у јавну атмосферску канализацију према условима надлежног комуналног предузећа, на зелене површине или ретенциони простор унутар парцеле, или путни канал према условима власника. Потенцијално задржане/зауљене атмосферске воде са интерних саобраћајно манипулативних површина пречистити на уређају за предтретман потенцијално зауљених атмосферских вода.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму на парцели минимално удаљену од било које међе 2,50м. Септичка јама представља прелазно решење до изградње фекалне канализације у улици.

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 до 2,20 м.

Загревање објекта: Предвиђено је загревање само административног дела објекта, електричном енергијом.

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 Служби за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад нема уписаних водова.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови: Према условима од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број 5/76-1 од 20.09.2021.год.
- Електро услови:

Према Условима за пројектовање и прикључење од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-157322-21 од 24.12.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 27.12.2021.год.

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.-360964-22 од 19.08.2022.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 22.08.2022.год.

- Водни и канализациони услови:

Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 5428 од 16.08.2021. год.

Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 8052 од 23.08.2022. год..

Према условима ЈВП „Воде Војводине“ број П-1019/5-22 од дана 27.09.2022.год. инвеститор је у обавези да након изградње објекта исходује 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 Д210-364093/1-2021 1 од 19.08.2021. год.
- Гасни услови: Услови а.д. „Гас-феромонт“ број 2727-2/21 од 10.08.2021. 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.

2. Копија плана водова за кат.парц. бр. 3114/3 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-302-17982/2022 од 08.08.2022.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издато од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-184/2021-III-01 од 06.08.2021.год.
4. Услови за заштиту од пожара МУП РС – Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-13451/22 од 22.08.2022. год.
5. Услови „Чистоћа“ Стара Пазова број 5/76 2021 од 20.09.2021. год.
6. Услови „Чистоћа“ Стара Пазова број 194 89 2022 од 29.08.2022.год.
7. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума број 88.1.1.0.-Д-07.17.-157322-21 од 24.12.2021. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 27.12.2021.год.
8. Услови за пројектовање и прикључење од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-360964-22 од 19.08.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 22.08.2022. год.
9. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 5428 од 16.08.2021. год.
10. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 8052 од 23.08.2022. год.
11. Водни услови ЈВП „Воде Војводине“ број II-1019/5-22 од дана 27.09.2022.год.
12. 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 Д210-364093/1-2021 од 19.08.2021.год.
13. Услови а.д. „Гас-феромонт“ бр. 2727-2/21 од 10.08.2021.год.
14. Идејно решење израђено од стране „Konsalting” д.о.о. из Старе Пазове, број 195/21-ИДР, из јуна 2022.год.
15. Пуномоћје за заступање од стране „MI-TECH ING“ д.о.о. из Старих Бановаца, дато Срђану Јовићу из Старе Пазове, од 28.07.2021.год.
16. 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.
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 ЦЕОП у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 11-51118156, прималац Агенција за привредне регистре.
19. Такса за локацијске услове у износу од 39.000,00 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.

Обрада:

Радомир Невајда, дипл.правник

Јелена Кнежевић, спец.урб. дипл.пр.пл.

Биљана Симеуновић, струк.инж.грађ

Начелница:

Душанка Грозданић Миловић, дипл.инг.арх.

Доставити:

1. MI TECH ING д.о.о. путем пуномоћника,
2. ОУ Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. МУП РС – Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту,
4. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова,
5. „Електродистрибуција Србије“ 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, Регија Нови Сад, ИЈ Сремска Митровица,
9. „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова.