



Република Србија
Општина Стара Пазова
Општинска управа Стара Пазова
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-13478-LOC-1/2022
Дана: 30.06.2022. године
Стара Пазова, Светосавска бр.11
Број телефона: 022/310-170
БС

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА РУШЕЊЕ ДЕЛА ПОСТОЈЕЋЕГ ОБЈЕКТА И
ДОГРАДЊУ ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНОГ ОБЈЕКТА - МЛЕКАРЕ
на кат. парц. бр. 3963 к.о. Белегиш,
Белегиш, ул. Бранка Радичевића бр. 48**

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, 83/2018 (чл. 105-110 нису у пречишћеном тексту), 31/2019, 37/19 др. Закон, 9/20 (чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту) и 52/2021), чл. 118. Закона о општем управном поступку („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 18/16 и 95/18), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским 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 документ: План генералне регулације насеља Белегиш („Сл. лист општина Срема“, број 15/2015, 40/2019 и 45/2021)

Подносилац захтева: „МЛЕКАРА ЕКОСОРП“ (ПИБ 108889068)
из Новог Сада, Булевар војводе Степе бр. 12

Пуномоћник: Миодраг Брајковић
из Београда

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-13478-LOC-1/2022 од 04.05.2022. године.

Подаци о локацији: Површине остале намене - радни комплекси.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц. бр. 3963 к.о. Белегиш, површине 35а 98м², уписана је у лист непокретности број 2640 к.о. Белегиш.

Намена парцеле: Радни комплекси у северозападном делу насеља, у оквиру којих се налазе пословни и комерцијални комплекси.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Степен заузетости парцеле: Максимални степен заузетости парцеле за производне комплексе је 60%, тј. до 2.159м² у датом случају.

Заузетост под постојећим објектом износи 659м², а под планираном доградњом око 606м².

Укупна заузетост је око 1.265м².

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

Индекс изграђености парцеле: Није дефинисан планским документом.

Изграђеност под постојећим објектом износи 791м², а под планираном доградњом око 606м².

Укупна изграђеност је око 1.397м².

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 минимум 1.080м².

Намена објекта: На кат. парц. бр. 3963 к.о. Белегиш постоје саграђени објекти и то: пословно производни објекат – млекара, спратности П+0-П+1 нето површине 642м² и помоћни објекат спратности П+0, корисне површине 137м², који је у функцији објекта млекарне (котларница, оставе...). Ови се објекти задржавају, с тим што се на постојећем производном објекту планира рушење неких преградних зидова, као и рушење две просторије - магацина за хемијска средства и просторије за пријем млека. Након тога, планирана је доградња производног простора, спратности П+0. Планирана доградња је у функцији проширења и модернизације постојеће производње и повезана је са постојећим објектом млекарне.

Класификација и категорија објекта: В – 125102 – 100 %.

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекат – доградња.

Спратност објекта: Планом задата спратност производних комплекса је за производни део – П+0, а за управну зграду – П+1

Спратност планиране доградње је П+0.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 2.159м².

Заузетост под постојећим објектом износи 659м², а под планираном доградњом око 606м².

Укупна заузетост је око 1.265м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле није дефинисана Планом.

Изграђеност под постојећим објектом износи 791м², а под планираном доградњом око 606м².

Укупна изграђеност је око 1.397м².

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: Укупна корисна површина планиране доградње је око 550м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално +0,10м, или у складу са потребама технолошког поступка.

Светла висина просторија: У складу са потребама технолошког поступка, 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: На основу Обавештења о нивоу потребне документације из области заштите животне средине, издатог од Општинске управе Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-153/2022-III-01 од 20.05.2022.године, неопходно је подношење захтева за покретање поступка процене утицаја наведеног пројекта на животну средину.
- Санитарни услови: На основу Санитарних услова од Покрајинског секретаријата за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Сремској Митровици број 138-53-00474-2/2022-14 од 23.05.2022. год. објекат у коме се обавља делатност производње и промета ЖН и ПОУ подлеже санитарном надзору, пре почетка обављања делатности, у објекту морају бити обезбеђени прописани општи и посебни санитарни услови у складу са важећим Законом и Правилницима из области санитарне заштите.

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. Све слободне површине парковски уредити са засадом високог и ниског растиња. Минимално 30% зелених површина. Према грађевинским парцелама стамбене намене треба уредити зону зеленила ширине мин. 1м.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Парцела има улаз - излаз на улицу Бранка Радичевића. Планирана је изградња једносмерне интерне саобраћајнице, ширине 3,50м. За потребе паркирања моторних возила обезбедити на парцели 7 (седам) паркинг места (производни, магацински и индустријски објекат - 1ПМ на 200м² корисног простора).

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде одвести у зелене површине на парцели корисника. Атмосферске воде са саобраћајница и платоа пречистити уградњом сепаратора уља и бензина.

Одводњавање фекалних вода: Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Одвођење фекалних вода решити, до изградње насељске канализационе мреже, изградњом водонепропусних септичких јама, које на парцели треба лоцирати минимално 3м од објекта и граница парцеле.

Врста и висина оградe: Обавезно је оградивање парцеле. Препоручује се подизање зиданих ограда, или делимично зиданих, али су дозвољене и прозрaчне. Ограда се поставља на регулационој линији парцеле. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини. Укупна висина оградe од коте тротоара не сме прећи висину од 2,20м. Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле може се оградивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до максималне висине од 2,20м.

Загревање објекта: Постојећи објекат се загрева електричном енергијом, а исто се планира и за доградњу, према потреби.

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 од РГЗ Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад, картиране су инсталације гаса у улици Бранка Радичевића.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови: Према условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број 194 61 1 2022 2021 од 02.06.2022.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.-217463-22 од 25.05.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 26.05.2022.год.

- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 5039 од 23.05.2022.год.

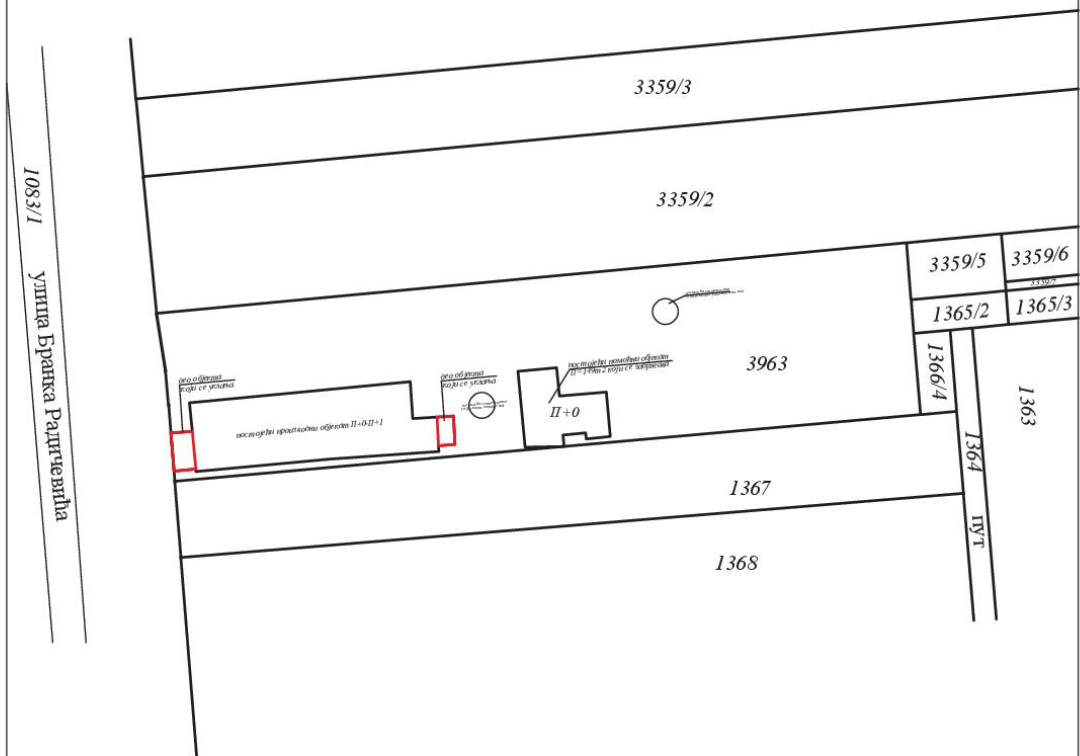
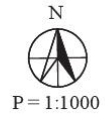
- Гасни услови:

Према условима а.д. „Гас-феромонт“ Стара Пазова број 1805-2/22 од 03.06.2022.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.

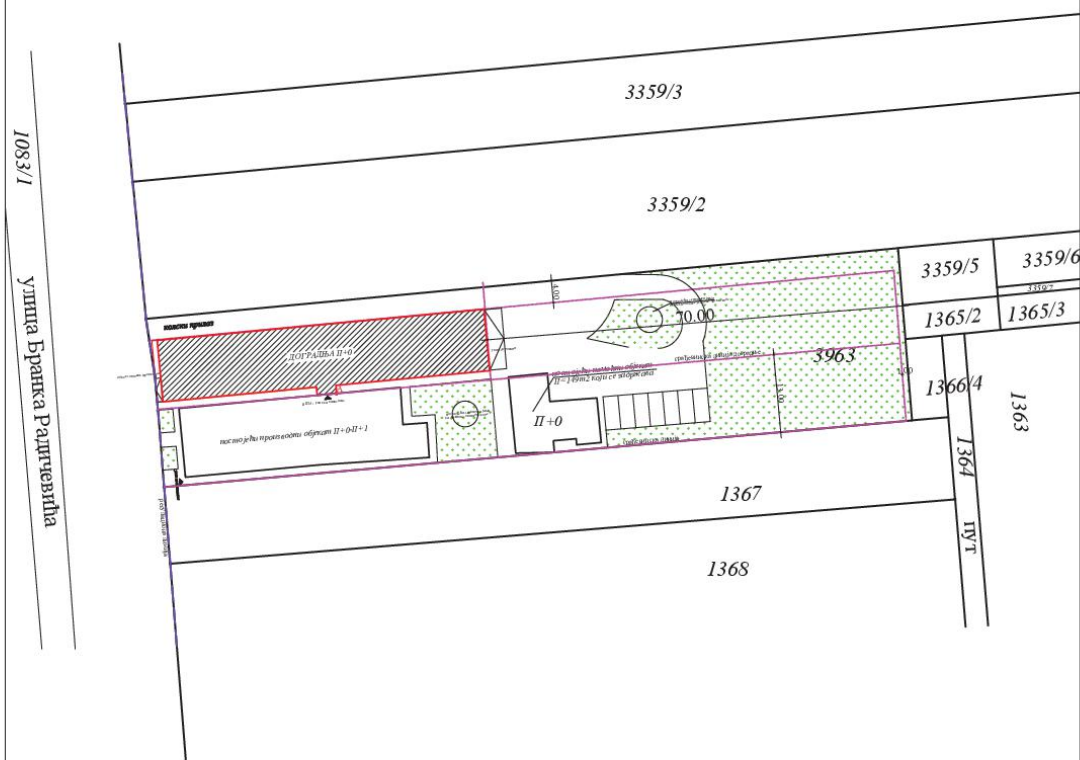
Приказ регулационих и грађевинских линија



ЛЕГЕНДА:

 Планирано рушење

Приказ регулационих и грађевинских линија



ЛЕГЕНДА:

- Регулациона линија
- Грађевинска линија
- Постојећи објекти
- Планирана доградња
- ▲ Постојећа тачка

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц. бр. 3963 к.о. Белегиш, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-10196/2022 од 17.05.2022. год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 3963 к.о. Белегиш, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-10890/2022 од 12.05.2022. год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области заштите животне средине, издато од Општинске управе Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-153/2022-III-01 од 20.05.2022.године
4. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд „Огранак Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-217463-22 од 25.05.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 26.05.2022.год.
5. Санитарни услови од Покрајинског секретаријата за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Сремској Митровици број 138-53-00474-2/2022-14 од 23.05.2022. год.
6. Услови „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број 194 61 1 2022 2021 од 02.06.2022.год.
7. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 5039 од 23.05.2022.год.
8. Технички услови од а.д. „Гас-феромонт“ Стара Пазова број 1805-2/22 од 03.06.2022.год.
9. Идејно решење израђено од стране с.р. „KANA“ Београд, бр. тех. документације 06/2022, у Новој Пазови, маја 2022. године.
10. Пуномоћје за заступање од стране „MLEKARA EKOCORP“ из Новог Сада дато Миодрагу Брајковићу из Београда, оверено од јавног бележника Петра Ђурђевића из Старе Пазове под бројем УОП-I:1472-2022 дана 31.03.2022. год.
11. Републичка такса у износу од 4.210,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
12. 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.
13. Накнада за ЦЕОП у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 38-51079444, прималац Агенција за привредне регистре.
14. Такса за локацијске услове у износу од 92.000,00 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 надлежном општинском већу у року од 3 (три) дана од дана достављања локацијских услова.

Начелница:

Душанка Грозданић Миловић дипл.инг.арх.

Доставити:

1. „MLEKARA EKOCORP“ из Новог Сада, путем пуномоћника,
2. Одељење за привреду општине Стара Пазова,
3. Покрајински секретаријат за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Ср. Митровица,
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. „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова.