



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа Стара Пазова

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-23432-LOC-1/2022

Дана: 03.10.2022. године

Стара Пазова, Светосавска бр.11

Број телефона: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

ЗА ИЗГРАДЊУ СКЛАДИШНО - ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА

на кат. парц. бр. 1239/1, 1241, 1242 и 1244 к.о. Крњешевци

у радној зони Крњешевци

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), 31/19, 37/19-др. Закон, 9/20 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 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).

Урбанистички пројекат: Урбанистички пројекат за изградњу пословно-складишног комплексана кат. парц. бр. 1239/1, 1241, 1242 и 1244 к.о. Крњешевци израђен од „Urban project“ д.о.о. из Старе Пазове, на који је Комисија за планове општине Стара Пазова дала позитивно мишљење на 77. седници одржаној дана 19.07.2022.год. и који је потврђен од Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Стара Пазова дана 26.07.2022. године под бројем 350-142/2022-III-05.

Подносилац захтева: „MILŠPED NEKRETNINE“ д.о.о. (ПИБ 107646285)

из Крњешеваца, Индустриска зона бб

Пуномоћник: „Urban Project“ д.о.о. (ПИБ 111553102)

из Старе Пазове, ул. Бранка Радичевића бр. 12

тј. овлашћено лице Драгана Милојевић из Голубинаца

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-23432-LOC-1/2022 од 31.07.2022.године.

Подаци о локацији: V – урбанистичка целина обухвата централни део радне зоне који је делимично изграђен и заузима површину од 102,94 ха. Намењена је изградњи пословних, производних комплекса, робно-транспортних центара и комунално-сервисних комплекса у складу са општим правилима грађења и параметрима за поједине врсте објеката датим Плану.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1239/1 к.о. Крњешевци уписана је у лист непокретности бр. 847 к.о. Крњешевци у површини од 02ха 81а 00м².

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1241 к.о. Крњешевци уписана је у лист непокретности бр. 847 к.о. Крњешевци у површини од 24а 60м².

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1242 к.о. Крњешевци уписана је у лист непокретности бр. 847 к.о. Крњешевци у површини од 01ха 83а 52м².

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1244 к.о. Крњешевци уписана је у лист непокретности бр. 847 к.о. Крњешевци у површини од 03ха 14а 45м².

Намена парцеле: Намењена је изградњи пословних, производних комплекса, робно-транспортних центара и комунално-сервисних комплекса у складу са општим правилима грађења и параметрима за поједине врсте објеката датим Плану, уз обавезу израде урбанистичког пројекта за изградњу свих објеката у радној зони.

Забрањена је изградња објеката који у свом производном процесу продукују отпадне технолошке воде које се не могу прикупљати у затвореним посудама.

Забрањена је изградња објеката који у свом производном процесу користе или продукују хемикалије које се сврставају у категорију опасних и штетних материја за подземне и површинске воде као на пример: нафта и њени деривати, киселине, базе, разни отрови, разређивачи и сл.

Забрањена је изградња стамбених објеката, изузев у III Урбанистичкој целини и изузев апартманских јединица на комплексима свих планираних намена у осталим Урбанистичким целинама у Јужној радној зони.

Врста земљишта: Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја.

Степен заузетости парцеле: Максимално 60% - до 48.214,2м².

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 дефинисан Планом.

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 % (минимално 24.107,1м²).

Намена објекта: На предметној кат.парцели планирана је изградња складишно-пословног комплекса укупне корисне површине који се састоји из:

1. Складишног објекта, намењеног за складиштење непрехрамбене робе, спратности П+Галерија, корисне површине око 29.635м² је организован у два складишна нивоа: приземље које је намењено за складишни простор и галерија бр 1 која је намењена за гардеробе радника и галерија бр. 2 која је намењена за дневно складиште. Приступ галеријама је из пословног објекта или АБ степеништима са приземља складишног дела. Складиште се састоји од пријемно-отпремне зоне са обе стране складишта, као и самог складишног простора. У део пријемно отпремне зоне складишта спадају и претоварни мостови (док-шалтер). Роба се уноси и износи из објекта електричним виљушкарима до теретних возила која пристају уз објекат на док-шалтере а затим се путем типских електричних претоварних рампи истовара/утовара у камионе. Са западне бочне стране је предвиђена рампа за улаз/излаз виљушкара. У приземљу објекта предвиђени су евакуациони пешачки излази из објекта, а за евакуацију са галерије предвиђена су евакуациона АБ степеништа са унутрашње стране фасадних зидова. Технички блок је смештен уз простор термо блока у форми анекса, уз бочну фасаду објекта.

2. Пословно-административног објекта, спратности П+2, корисне површине око 3.043м².

3. Пумпне станице са резервоарима за спринклер, хидрантску и мрежу заливног система, спратности, спратности П+0, корисне површине око 304м².

4. Објекат за возаче и портирница, спратности П+0, корисне површине око 232м² су планирани код колског улаза у комплекс на северној страни тако да се улаз и излаз возила контролише рампама којима се управља из портирнице.

5. Вагарска кућица, спратности П+0, корисне површине око 9м².

6. Укопана колска вага 60т за тешка теретна возила.

7. Трафостаница није предмет пројекта и ових локацијских услова.

8. Пуњачи за хладњаче:

-у западном делу комплекса је лоциран паркинг за тешка теретна возила са 50 паркинг места. Комуникацију између паркинга и складишног објекта остварује пешачки и колски пролаз поред портирнице. У овом простору је предвиђено 5 (пет) места за пуњаче хладњача.

Класификација и категорија објекта: Доминантна категорија објекта је В.

- Складишни део објекта 125222 – В – 89,11%
- Административни део 122012 – В – 9,17%
- Пумпна станица са резервоарима 125211 – Г – 0,93%
- Вагарска кућица 242002 – Г – 0,04%
- Портирница 122011 – Б – 0,75%

Фазност изградње: Није предвиђена фазна градња.

Тип објекта: Слободностојећи објекти.

Спратност објекта: од П+0 до П+2+Пк, максимална висина објеката до 18м.

Спратност планиране изградње: складишног објекта је П+галерија, спратност пословно – административног објекта је П+2, спратност објекта за возаче и портирнице је П+0, спратност пумпне станице је П+0, а планирана спратност вагарске кућице је П+0.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је $48.214,2\text{m}^2$.

Заузетост парцеле под складишним објектом износи око 25.143m^2 .

Заузетост парцеле под пословно – административним објектом је око 1.010m^2 .

Заузетост парцеле под објектом за возаче и портирницом је око 254m^2 .

Заузетост парцеле под пумпном станицом и резервоарима је око 315m^2 .

Заузетост парцеле под вагарском кућицом је око 14m^2 .

Укупна заузетост је око 26.802m^2 . 26736m^2 разлика је 66m^2 .

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

Изграђеност под складишним објектом је око 30.226m^2 .

Изграђеност под пословно – административним објектом је око 3.043m^2 .

Изграђеност под пумпном станицом са резервоарима је око 315m^2 .

Изграђеност под објектом за возаче и портирницом је око 254m^2 .

Изграђеност под вагарском кућицом је око 14m^2 .

Изграђеност парцеле под планираном објектима је око 33.852m^2 .

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 складишног објекта је око 29.635m^2 .

Корисна површина пословно административног објекта је око 2.880m^2 .

Корисна површина објекта за возаче и портирнице је око 232m^2 .

Корисна површина пумпне станице је око 89m^2 .

Корисна површина резервоара је око 215m^2 .

Корисна површина вагарске кућице је око 9m^2 .

Укупна корисна површина је око 33.060m^2 .

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално 10цм више од припадајућих саобраћајница.

Светла висина просторија: Пословни простор администрација минимално 2,80м, складиште минимално 4,00м.

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 501-250/2022-III-01 од 72.09.2022.год. неопходно је подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја 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 217-13308/22 од 19.08.2022. 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: 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 засадом високог и ниског растиња.

Пешачке и приступне саобраћајнице:

Планирани комплекс ће бити прикључен на јавну саобраћајну мрежу, односно улицу Индустријска, путем двосмерног улаза и излаза. Главни приступи комплексу су са северне стране парцеле. Са улице Индустријска је планирано 5 (пет) колских улаза и излаза:

- засебно колски улаз за паркинг за теретна возила и засебно излаз са истог;

- колски улаз/излаз у централни део комплекса који има функцију главне улазно/излазне једносмерне саобраћајнице будућег комплекса

- и колски улаз и излаз засебно за паркинг путничких возила

Интерне саобраћајнице предвиђене су за пролаз камиона, доставних, путничких и противпожарних возила.

За приступ камиона објекту (складишту) обезбеђен је приступни плато са доковима за прилаз камиона за потребе утовара и истовара. Интерна саобраћајница којом се остварује приступ објекту је са двосмерним режимом саобраћаја. Постојећом саобраћајницом (Угриновачки пут) омогућен је долазак ватрогасних возила, и њихово несметано кретање и приступ до свих фасада објекта.

Укупно је планирано 232 (двеста тридесет два) паркинг места од којих су 174 (сто седамдесет четири) паркинг места за путничке аутомобиле, 8 (осам) места је намењено за особе са инвалидитетом и 50 (педесет) је намењено за тешка теретна возила.

Одлагање отпада ће се вршити на месту одређеном за ту намену, у контејнере за одлагање отпада, смештеним на предвиђеним платоима. Предвиђено је да се плато за одлагање комуналног отпада смести уз планирану интерну саобраћајницу ради олакшаног приступа. За сваки контејнер потребно је обезбедити минимум 3m² глатке носиве подлоге у нивоу прилазне саобраћајнице, са одвођењем атмосферских и оцедних вода, на растојању не већем од 2м од прилазног пута за специјална возила за одвоз смећа.

Одводњавање површинских и отпадних вода: Условно чисте атмосферске воде са крова спровести у мелирациони канал, а атмосферске воде са платоа, саобраћајница и паркинга након пречишћавања спроведу до мелирационог канала према условима надлежног водопривредног предузећа „Воде Војводине“ Нови Сад. Прикључење гаража, сервиса и других објеката који испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина итд. вршити преко таложника и сепаратора (одвајача) масти и уља.

Одвођење отпадних вода решити прикључком на водонепропусне септичке јаме на парцели.

Врста и висина оградe: Око парцеле уколико није изграђена 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. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини.

Загревање објекта: За потребе грејања и хлађења просторија у објекту планирају се централни ВРВ системи. Испод хладњаче је предвиђено подно грејање, потребна топлотна снага обезбеђује се хлађењем прегрејане паре високог притиска фреона.

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 са инсталацијама картиране су подземне и надземне инсталације струје, гаса и телефона у РГЗ Сектор 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 194 55 2022 од 01.06.2022.год.

Према техничким условима „Чистоћа“ ј.п. из Старе Пазове број 194 88 2022 од 29.08.2022.год., објављени 05.09.2022. 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.-191885-22 од 21.06.2022.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 21.06.2022.год.

Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-358239-22 од 19.08.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 22.08.2022. год.

Водни и канализациони услови:

Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 4884 од 17.05.2022.год.

Према Водним условимаЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број П-971/5-22 од 15.09.2022.год. инвеститор има обавезу да након извршене изградње у посебном поступку исходује водну дозволу за цео комплекс.

- 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 Д210-182931/1-2022 од 04.05.2022. год.
- Гасни услови:

Према условима „Гас – феромонт“ а.д. из Старе Пазове бр. 1583-2/22 од 26.05.2022. год.

Напомена:

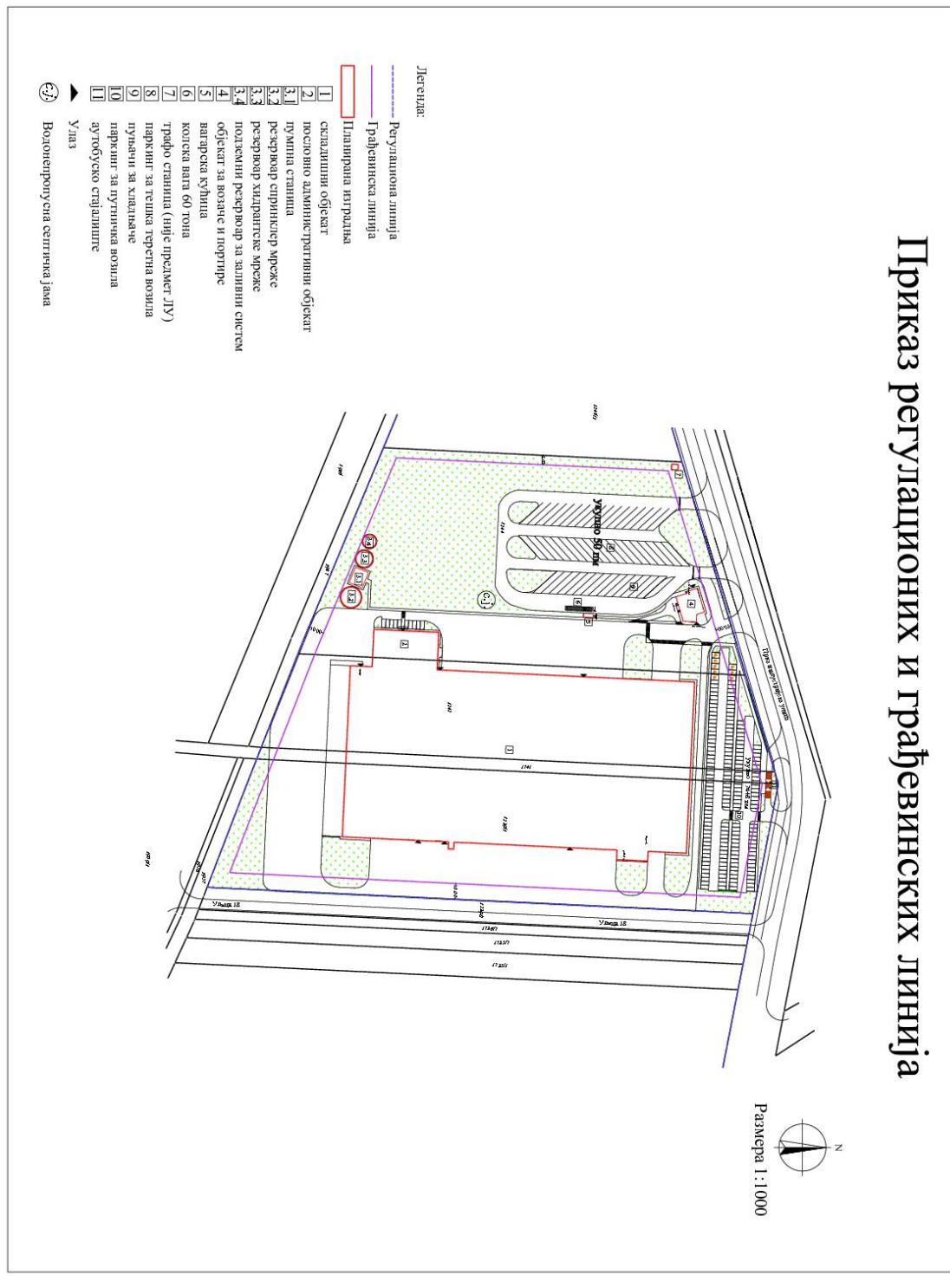
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Објекат трафо станице ће бити обрађен посебном пројектном документацијом која ће се прилагати за грађевинску дозволу ван овог процеса исходовања дозволе.

Пре исходовања употребне дозволе потребно је путем пројекта – елабората препарцелације, објединити предметне парцеле у једну грађевинску парцелу.

Пре почетка извођења радова утврдити тачан положај водоводних инсталација и у њиховој непосредној близини предвидети ручни ископ рова уз обавезно присуство представника надлежне службе „Водовода и канализације“ ј.п. Стара Пазова.

Приказ регулационих и грађевинских линија



Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 1239/1, 1241, 1242 и 1244 к.о. Крњешевци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр.952-04-098-16459/2022 од 18.08.2022.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 1239/1, 1241, 1242 и 1244 к.о. Крњешевци, од РГЗ Служба за катастар непокретностиОдељење за катастар водова бр. 956-302-17496/2022 од 04.08.2022.год.

3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељење за привреду број 501-250/2022-III-01 од 72.09.2022.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 217-13308/22 од 19.08.2022. год.
5. Технички услови „Чистоћа“ ј.п. из Старе Пазове број 194 55 2022 од 01.06.2022.год.
6. Технички услови „Чистоћа“ ј.п. из Старе Пазове број 194 88 2022 од 29.08.2022.год. објављени 05.09.2022. год..
7. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-191885-22 од 21.06.2022.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 21.06.2022.год.
8. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-358239-22 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 4884 од 17.05.2022.год.
10. Водни услови од ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број П-971/5-22 од 15.09.2022.год.
11. 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 Д210-182931/1-2022 од 04.05.2022. год.
12. Услови од „Гас - феромонт“ а.д. Стара Пазова, број 1583-2/22 од 26.05.2022. год.
13. Идејно решење израђено од „Urban Project“ д.о.о.из Старе Пазове, бр. пројекта 25/2021, у Старој Пазови, јул 2022. године.
14. Катастарско топографски план израђен од „ABSOLUT documents VS“ д.о.о. Стара Пазова од 21.07.2022.год.
15. Пуномоћје од стране „MILŠPED NEKRETNINE“ д.о.о. из Крњешеваца, дато „Urban Project“ д.о.о.из Старе Пазове, дана 29.06.2022.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 19-51121516, прималац Агенција за привредне регистре.
19. Такса за локацијске услове у износу 667.000,00 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

Биљана Симеуновић, струк.инж.грађ.

Начелница:

Душанка Грозданић Миловић дипл.инг.арх.

Доставити:

1. „MILŠPED NEKRETNINE“ д.о.о. из Крњешеваца, путем пуномоћника,
2. ОУ Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. МУП Одељење за ванредне ситуације 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. „Телеком Србија“ а.д. Београд, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица,
9. „Гас – феромонт“ а.д. из Старе Пазове.