



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа Стара Пазова

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-30760-LOC-3/2021

Дана: 27.01.2021. године

Стара Пазова, Светосавска бр.11

Број телефона: 022/310-170

## ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

### ЗА ИЗГРАДЊУ СКЛАДИШНОГ ОБЈЕКТА СА УПРАВНИМ ДЕЛОМ,

#### ПРВА ФАЗА

на кат. парц. бр. 1139/90 к.о. Крњешевци

у јужној радној зони Крњешеваца

урбанистичка целина VI

**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 („Сл. лист општина Срема“ број44/10 и 26/2019) на основу кога су дефинисана општа правила грађења и правила уређења и грађења по просторним целинама.

**Урбанистички пројекат:** Урбанистички пројекат за изградњу објеката за складиштење дрвених сортимената (резане грађе) за дистрибуцију као и елемената за монтажне куће у I фазе у Крњешевцима на кат. парц. бр. 1139/90 к.о. Крњешевци израђен од „Kapitel Arhitekti“ д.о.о. Ниш, на који је Комисија за планове општине Стара Пазова дала позитивно мишљење на 23. седници одржаној дана 14.06.2021.год. и који је потврђен од Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Стара Пазова дана 09.09.2021.год. под бројем 350-146/2021-III-05.

**Подносилац захтева:** „MONTER GRADNJA ĆURČIĆ“ д.о.о. (ПИБ 105037666)

из Ивањице, ул. Лучка река бб.

**Пуномоћник:** „Kapitel Arhitekti“ д.о.о. Ниш, (ПИБ 1112747613)

из Ниша, ул. Ђирица и Методија 17

чије је овлашћено лице Димитрије Цветановић из Београда.

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-30760-LOC-3/2021 од 21.09.2021.године.

**Подаци о локацији:** VI урбанистичка целина обухвата североисточни део радне зоне и намењена је за изградњу пословних, производних комплекса, робно-транспортних центара и комунално-сервисних комплекса у складу са општим правилима грађења и параметрима за поједине врсте објеката.

**Катастарска парцела:** Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1139/90 к.о. Крњешевци уписана је у лист непокретности бр. 824 к.о. Крњешевци у површини од 1ха 94а 72м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Изградња производних комплекса (индустријски комплекси који немају технолошке отпадне воде), пословни комплекси (комплекси услужних делатности, трговински, складишни и канцеларијски), робно - транспортни центри (комплекс на коме се врши прихват, припрема, претовар и отпрема разних врста роба и представља место концентрације и дистрибуције роба производне, трговинске и саобраћајне делатности подручја), комунално-сервисни комплекси (комунални објекти за потребе радне зоне, управа радне зоне, техничке базе комуналних предузећа, сајмишта на отвореном и у затвореном простору, пијаце (кванташка и ауто), рециклажна дворишта, паркиралишта за теретна возила и остали комунални објекти). Утврђена је обавезна израда урбанистичког пројекта за изградњу свих објеката у радној зони.

**Врста земљишта:** Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја.

**Индекс заузетости парцеле:** Максимално 60% што износи 11.683м<sup>2</sup>.

*Индекс 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 5.842м<sup>2</sup>.

**Намена објекта:** На предметној локацији предвиђена је изградња складишног комплекса у две фазе изградње. Предмет ових локацијских услова је **I фаза**.

**I фаза обухвата:**

1. изградњу објекта бр. 1 који се састоји од складишта, спратности П+0, корисне површине око 2.105м<sup>2</sup> са тоалетом корисне површине око 15м<sup>2</sup> и управног дела спратности П+1, корисне површине око 275м<sup>2</sup>. Укупна корисна површина објекта је око 2.395м<sup>2</sup>.
2. изградњу портирнице, спратности П+0, корисне површине око 8м<sup>2</sup>.
3. изградњу подземног резервоара за потребе хидрантске мреже, капацитета 2 x 36.000 литара корисне запремине за 2 часа гашења пожара.
4. изградњу платоа за контејнере површине око 60м<sup>2</sup>.
5. изградњу интерне саобраћајнице, манипулативних површина, пешачких стаза и тротоара укупне површине 3135м<sup>2</sup> и паркинг места за бицикле као и 31 (тридесет једно) паркинг место за путничка возила и 4 (четири) паркинг места за камионе, укупне површине око 395м<sup>2</sup>. Укупно око 3530м<sup>2</sup>.

**Класификација и категорија објекта:** Доминантна категорија В.

- Прва фаза 122012 В (100%),

**Фазност изградње:** Предвиђена је фазна изградња комплекса.

**Тип објекта:** Слободностојећи објекти.

**Спратност објекта:** Максимално дозвољена спратност од П до П+2+Пк.

Планирани комплекс је максималне спратности П+1.

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле је 11.683м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под складишним и управним објектом износи око 2.285м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под портирницом износи око 10м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираним саобраћајницама, манипулативним платоима, пешачким стазама износи око 3.530м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимално дозвољена изграђеност није предвиђена планским документом а према урбанистичком пројекту је око 0,396.

Изграђеност парцеле под планираном објектима је око 2450м<sup>2</sup>.

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

**Корисна површина објекта:** Корисна површина објекта је око 2400м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

**Кота приземља:** Минимално један степеник у односу на коту прилазне саобраћајнице.

**Светла висина просторија:** Пословни простор администрација минимално 2.80м, складиште минимално 4.00м.

**Осветлење 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 501-16/2021-III-01 од 25.01.2021.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 РС, МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-15524/21 од 11.10.2021.год. произилази да нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара. Обавеза је да се доставе пројекти за извођење, чији је саставни део пројекат заштите од пожара овом Одељењу на давање сагласности пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу.

**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:** Колски приступ је са јужне стране, са пута Крњешевци – Угриновци (к.п.1249 к.о. Крњешевци). Предвиђен је и улаз на парцелу са северне стране преко к.п. 1139/91 к.о. Крњешевци, која је предвиђена за површину јавне намене - улицу. Планирана је изградња 31 (тридесет једног) паркинг места за путничка возила од чега једно за особе са инвалидитетом и 4 (четири) паркинг места за теретна возила од кога је једно паркинг место димензионисано за особе са посебним потребама. У оквиру парцеле предвиђен је простор за смештај контејнера који је планиран уз прилазни пут.

**Одводњавање површинских вода:** Одвођење атмосферских вода решити одвођењем на зелене површине поред објекта или у кнал који пролази поред комплекса.

**Одводњавање отпадних вода:** Одвођење отпадних вода до изградње канализације, решити прикључком на водонепропусну септичку јаму на парцели.

Прикључење гаража, сервиса и других објеката, који испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина итд. вршити преко таложника и сепаратора (одвајача) масти и уља (нафтних деривата). Пречишћене воде се до проласка уличне канализационе мреже упуштају у 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:** Предвиђено је загревање управног дела објекта чврста горива или електричну енергију.

**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 картиране су оптичке инсталације 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: 5/94 2021 од 28.10.2021.год.
- Електро услови: Према Условима од ЕПС Дистрибуција Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-243724-21 од 20.10.2021.год., заведено на писарници ЕПС Дистрибуција Београд дана 21.10.2021.год.
- Водни и канализациони услови:

Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 6667 од 11.10.2021.год. локација предметног комплекса није инфраструктурно опремљена, постојећа водоводна мрежа је на око 800м од предметне локације да би се могло извршити прикључење на уличну водоводну мрежу потребно је пројектовати и изградити водоводну мрежу у дужини око 800 метара од Угриновачког пута до краја комплекса, за пројектовање и изградњу инвеститор треба да се обрати надлежном Одељењу Општине Стара Пазова ради регулисања узајамних обавеза тј. потребно је закључити Уговор о комуналном опремању недостајуће инфраструктуре између инвеститора и јединице локалне самоуправе.

Према Водним условима ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број П-1312/5-21 од 17.12.2022.године инвеститор има обавезу да након извршене изградње у посебном поступку исходује водну дозволу за цео комплекс.

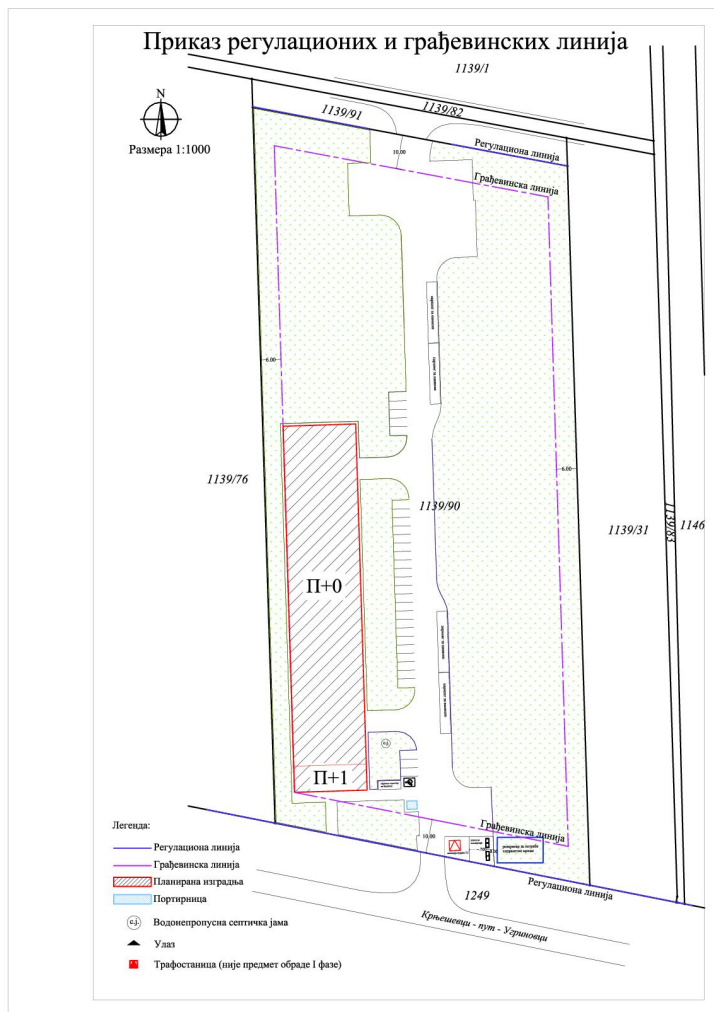
- ТТ услови: Према Техничким условима од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број: А335-18631/1-2020 1 од 18.01.2021.год.
- Гасни услови: Према Техничким условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: 122-2/21 од 01.02.2021.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.

Пре подношења захтева за грађевинску дозволу инвеститор је у обавези да уговором реши питање изградње недостајуће водоводне мреже са имаоцем јавног овлашћења или са јединицом локалне самоуправе с обзиром да је постојећа водоводна мрежа на око 800м од предметне локације.

Пре подношења захтева за грађевинску дозволу потребно је извршити поступак одрицања права својине на кат. парц. бр. 1139/91 к.о. Крњешевци за потребе формирања површине јавне намене – улице према важећем планском акту.



#### Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 1139/90 к.о. Крњешевци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр.952-04-098-20287/2021 од 30.09.2021.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 1139/90 к.о. Крњешевци, од РГЗ Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-302-21561/2021 од 28.09.2021.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељење за привреду број 501-16/2021-III-01 од 25.01.2021.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 217-15524/21 од 11.10.2021.год.
5. Технички услови „Чистоћа“ ј.п. из Старе Пазове број: 5/94 2021 од 28.10.2021.год.
6. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број88.1.1.0.-Д-07.17.- 243724-21 од 20.10.2021.год., заведено

на писарници ЕПС Дистрибуција Београд дана 21.10.2021.год.

7. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 6667 од 11.10.2021.год.
8. Водни услови од ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број П-1312/5-21 од 17.12.2022.год.
9. 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: А335-18631/1-2020 1 од 18.01.2021.год.
10. Гасни услови: Према условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: 122-2/21 од 01.02.2021.год.
11. Идејно решење израђено од „Карител Архитекти“ д.о.о. Ниш, бр. пројекта ИДР - 01/2021 - 0 израђен у Београду септембра 2021. год.
12. Катастарско топографски план израђен од „TERRA nova“ д.о.о. Стара Пазова од 25.09. 2020.год.
13. Пуномоћ од стране „MONTER GRADNJA ĆURČIĆ“ д.о.о. из Ивањице је директор Милош Ђурчић дато „Карител Архитекти“ д.о.о. Ниш из Ниша чије је овлашћено лице Димитрије Цветановић из Београда од јуна .2021.год.
14. Такса за решење у износу од 4210,00 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 2000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52, са позивом на број 97 41-51000000, прималац Агенција за привредне регистре.
17. Такса за локацијске услове у износу 152.610,00 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,

**Начелница,**

Радомир Невајда, дипл.правник

Биљана Симеуновић, струк.инж.грађ.

Душанка Грозданић Миловић, дипл.инж.арх.

Доставити:

1. „MONTER GRADNJA ĆURČIĆ“ д.о.о. из Ивањице, путем пуномоћника,
2. ОУ Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. МУП Одељење Сремска Митровица,
4. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова
5. „Електродистрибуција Србије“ 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, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица,
9. „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова.