



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-1964-LOC-1/2022

Дана: 06.04.2022. године

Стара Пазова, Светосавска бр.11

Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ДОГРАДЊУ СКЛАДИШТА ЦИГАРА
на постојећем пословно складишном објекту
на кат.парц.бр. 5250/11 и 5250/16 к.о. Стара Пазова,

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 мултифункционалне радне зоне Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“ бр. 28/10).

Урбанистички пројекат: Урбанистички пројекат за изградњу објекта за складиштење на кат.парц.бр. 5250/11 и 5250/16 к.о. Стара Пазова, израђен од предузећа „Konsalting“ д.о.о. Стара Пазова, који је Комисија за планове Општине Стара Пазова на 48. седници одржаној 12.01.2022. године разматрала и дала позитивно мишљење и који је потврђен у Одељењу за урбанизам и грађење Општинске управе Стара Пазова дана 19.01.2022. године под бројем: 350-11/2022-III-05.

Инвеститор: „NOVASPACE HOLDING“ д.о.о. (ПИБ 109859852)

из Старе Пазове, ул. Карађорђева бб.

Пуномоћник: Срђан Јовић

из Старе Пазове.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-1964-LOC-1/2022 од 26.01.2022.године.

Подаци о локацији: Мултифункционалана радна зона- урбанистичка целина 4.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 5250/11 к.о. Стара Пазова, површине 54а 28м², уписана је у лист непокретности број 11231 к.о. Нова Пазова.

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 5250/16 к.о. Стара Пазова, површине 02а 07м², уписана је у лист непокретности број 11352 к.о. Нова Пазова.

Намена парцеле: Мултифункционалана радна зона- урбанистичка целина 4 је намењена пословним и комерцијалним садржајима.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Индекс заузетости парцеле: До 70% са интерним саобраћајницама (максимално 3945м²).

Индекс 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.

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 1691м².

Намена објекта: На комплексу који чине две катастарске парцеле 5250/11 и 5250/16 к.о. Стара Пазова, постоји пословно-складишни објекат у југозападном делу кат. парцеле 5250/11 к.о. Стара Пазова означен на копији плана бр. 1 и планира се:

- доградња његовог складишног дела ка северозападу парцеле за потребе складиштења робе (цигара), спратности од П+0, корисне површине око 888м². Планирани складишни објекат се састоји од два дела: складиште цигара бр. 1 (хладњача) корисне површине око 414м² и складишта цигара бр. 2 (хладњача) 408м² и са постојећим објектом, спартности П+0, корисне површине око 1058м² је повезан сегментним вратима.

- изградња интерне саобраћајнице са које се остварује приступ ка планираном паркингу капацитета 14 (четрнаест) паркинг места.

Класификација и категорија објекта: Категорија објекта Б.

Класификациони број: А - 125221 –100,00 %.

Фазност изградње: Нема фазе изградње.

Тип објекта: Дограђени простор.

Спратност објекта: Висинска регулација - максимална кота кровног венца 15 метара.

Висина атике износи +8,30м према идејном решењу.

Планирана спратност објекта П+0.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је 3944м².

Заузетост парцеле под постојећим објектима је око 1100м².

Заузетост парцеле под планираним објектом је око 914м².

Укупна заузетост износи око 2014м².

Бруто развијена површина свих етажа: Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 914м².

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 објекта је око 888м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Коте приземља објекта морају бити минимално 10 цм више од припадајућих саобраћајница. Како је у питању надстрешница која повезује две хале и намењена је за смештај доставних возила у тренутку довоза и одвоза робе, кота остаје иста као и постојеће интерне саобраћајнице на комплексу.

Максимална висина крова: Максимална висина кровног венца је 15 метара.

Висина планираног венца објекта је +7.50м.

Отвори на фасади према ближој суседној међи: Планирани објекат нема отвора осим противпожарних врата која ће га повезивати са постојећим објектом.

Осветлење и вентилација: Простор у објекту мора 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 501-56/2022-III-01 од 24.02.2022.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 МУП РС – Сектор за ванредне

ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-2894/22 од 24.02.2022.год. нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара, али је потребно применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара. Такође, потребно је пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објеката за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објеката, чији је саставни део 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. Све слободне површине парковски уредити са засадом високог и ниског растиња. Према важећем планском документу минимална површина зеленила мора да заузима 30% површине парцеле што у конкретном случају износи 1691м².

Пешачке и приступне саобраћајнице: Комплексу се приступа са државног пута II А реда преко кат. парц.б бр. 5250/7 која је намењена за сабирну саобраћајницу уз овај пут преко једног двосмерног прикључка на коме се налази рампа. Предметни комплекс има колски и пешачки приступ са сервисне саобраћајнице. Колски приступ је двосмеран са колском клизном капијом и колском рампом. На парцели постоји већ изграђена интерна саобраћајница са 5 (пет) паркинг места која служи за приступ објекту у оквиру које се налази и кружна окретница. Планира се доградња паркинга у југоисточном делу парцеле, коме се приступа са постојеће интерне саобраћајнице, капацитета 14 (четрнаест) паркинг места намењена за посетиоце и запослене у управи, од чега је једно место намењено за особе са инвалидитетом, тако је укупно оставрено 19 (деветнаест) паркинг места на парцели. Планирана интерна саобраћајница је димензионисана тако да омогућава кретање малих теретних возила, такође задовољава услове заштите од пожара. Објекат ће са све четири стране бити окружен тротоаром. На планираном комплексу поред дограђеног објекта је планиран простор за комунални отпад.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде са крова објекта одвести путем олучних вертикала у зелене површине поред објекта.

Одводњавање отпадних вода: На парцели предвидети сепаратор уља и масти у који ће се сакупљати и пречишћавати воде са саобраћајница и платоа а затим тако пречишћене испуштати у зелене површине на комплексу или у атмосферску канализацију тј. улични канал.

До изградње канализације отпадних вода користити водонепропусне јаме.

Врста и висина ограде: Око парцеле потребно је изградити ограду, уколико до данас већ није изграђена. Елементи ограде (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 ограде до 2.20 м.

Загревање објекта: Објекта се не загрева.

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 РГЗ-а Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад за кат. парц. бр. 5250/11 и 5250/16 к.о. Стара Пазова учртане су инсталације оптике.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

-Саобраћајни услови: Према условима од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број: 5 107 2021. од 15.11.2021.год. и коначним условима од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број: 194 16 2021. од 08.03.2022.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.-294247-21 од 09.12.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 10.12.2021.год. и коначним условима „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.- 77681-22 од 03.03.2022.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 04.03.2022.год..

-Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 7485 од 12.11.2021.год.,

-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: Д210-526344/1-2021 од 18.11.2021.год.

-Гасни услови:

Према условима од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 4031-2/21 од 22.11.2021. 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.

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 5250/11 и 5250/16 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-2711/2022 од 14.02.2022.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 5250/11 и 5250/16 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-3087/2022 од 14.02.2022.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, од Општинске управе општине Стара Пазова, Одељење за привреду број 501-56/2022-III-01 од 24.02.2022.год.
4. Противпожарни услови издати од МУП РС – Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ср. Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-2894/22 од 24.02.2022.год.
5. Услови од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број: 5 107 2021. од 15.11.2021.год.
6. Услови ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број: 194 16 2021. од 08.03.2022.год.
7. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-294247-21 од 09.12.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 10.12.2021.год.
8. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.- 77681-22 од 03.03.2022.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 04.03.2022.год.
9. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 7485 од 12.11.2021.год.,
10. Технички услови 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: Д210-526344/1-2021 од 18.11.2021.год.
11. Услови од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 4031-2/21 од 22.11.2021. год.
12. Изјава овлашћеног лица „Jet Set Group“ д.о.о. из Нове Пазове власника комплекса на кат. парц. бр. 5250/10 к.о. Стара Пазова којим се саглашава да пословни комплекс „NOVASPACE HOLDING“ д.о.о. из Старе Пазове може да користи прикључак на комплетну постојећу инсталацију као и да може да прошире постојећу хидрантску мрежу.
13. Идејно решење израђено од стране „Konsalting“ д.о.о. Стара Пазова, бр. тех. документације 235-00-21-ИДР у Старој Пазови јануара 2022.год.
14. Катастарско топографски план израђен од Геодетског бироа „GEOFOCUS“ д.о.о. из Старе Пазове од 05.09.2021.год.
15. Пуномоћје за заступање од стране „NOVASPACE HOLDING“ д.о.о. из Старе Пазове коју заступа Милош Павловић из Београда, дато Срђану Јовићу из Старе Пазове власнику и директору „Konsalting“ д.о.о. Стара Пазова и Јелени Миклушев запосленој у „Konsalting“ д.о.о. Стара Пазова из Старих Бановаца дана 16.12.2021.год. електронски потписана дана 26.01.2022.год.
16. Такса за захтев 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 38-51032981, прималац Агенција за привредне регистре.
19. Такса за локацијске услове у износу од 54.000,00 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,

Биљана Симеуновић струк.инђ.грађ.

Радомир Невајда дипл. Правник.

Начелница,

Душанка Грозданић Миловић дипл.инж.арх.

Доставити:

1. „NOVASPACE HOLDING“ д.о.о. из Старе Пазове, путем пуномоћника,

2. Одељење за привреду ОУ Стара Пазова,
3. МУП Одељење за ванредне ситуације Сремска Митровица,
4. ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова,
5. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме
6. „Водовод и канализација“ ЈП Стара Пазова
7. „Телеком Србија“ А.Д. Београд, Извршна јединица Сремска Митровица,
8. Гас феромонт А.Д. Стара Пазова