



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа Стара Пазова

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-3356-LOCH-2/2022

Дана: 11.04.2022. године

Стара Пазова, Светосавска бр.11

Број телефона: 022/310-170

БС

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

за ИЗГРАДЊУ складишног ОБЈЕКТА

на кат.парц. бр. 204/4 к.о. Стари Бановци,

угао ул. Браће Трнинић и ул. Гаврила Принципа, Стари Бановци

Блок 5

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 општине 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 Бановци (Стари Бановци, Нови Бановци и Бановци-Дунав) („Сл. лист општине Срема“ бр. 2/10, 17/12, 29/13, 42/16, 31/19 и 2/20).

Подносилац захтева: „PROTON SYSTEM“ д.о.о. (ПИБ 100256884)

из Београда-Палилула, ул. Вилине воде бб

Пуномоћник: „EG-MEP Optimization“ д.о.о. (ПИБ 109859810)

из Београда - Нови Београд, ул. Јурија Гагарина бр. 30Б/7

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-3356-LOCH-2/2022 од 18.02.2022.године.

Подаци о локацији: Радно стамбена зона - Блок 5.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 204/4 к.о. Стари Бановци, уписана је у лист непокретности број 4905 к.о. Стари Бановци у површини 1ха 23а 52м²;

Намена парцеле: Парцела намењена изградњи стамбених и стамбено пословних објеката.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Степен заузетости парцеле: Максимално 50% (до 6.176м²).

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

Индекс изграђености парцеле: Максималан индекс изграђености 0,7 (до 8.646м²).

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

Намена објекта: На парцели постоји пословно производни и складишни објекат, спратности П+1, изграђен у две претходне фазе, изградње и I фази доградње комплекса, са пратећим објектима портирнице, трафостанице, контејнерског

дизел агрегата, постројења за пречишћавање отпадних вода, сабирног резервоара отпадних вода и ПП резервоара, као и приземни стамбени објекат према улици Браће Трнинић (укупно осам објеката). Заузетост парцеле под постојећим објектима износи 2.288м². Сви постојећи објекти се задржавају.

Планира се изградња објекта складишта, предвиђеног уз постојећи производно-складишни објекат и уз интерну саобраћаницу са које се планира и приступ објекту. Смештен је у задњем делу парцеле у односу на главни улаз у комплекс који гледа на улицу Браће Трнинић. Граничи се једном својом фасадом са постојећим објектом.

Планирани објекат је складишни и функционално је независан од постојећег. Састоји се из магацинског простора и помоћне канцеларије са санитарним блоком, спратности П+0. Магацински део ће служити за одлагање полазних и паковних материјала, полупроизвода и готових производа.

Корисна површина објекта је око 2.565м², а бруто изграђена око 2.615м².

Планирана је и изградња око 1.220м² интерних саобраћајница, као и 13 (тринаест) нових паркинг места.

Класификација и категорија објекта: Доминантна категорија објекта је В.

Складиште В – 124210 – 100%

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Изградња новог објекта.

Спратност објекта: Максимална спратност објекта је П+1+Пк а код стамбено пословних објеката П+2.

Планирана спратност је П+0.

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 6.176м².

Заузетост парцеле под постојећим објектима је 2.288м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 2.615м².

Укупна бруторазвијена површина ће износити око 4.903м².

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 планираног објекта износиће око 2.565м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Максимално + 0.15 м.

Светла висина просторија: За пословни простор минимално 2,80м, а за складишта у складу са поступком складиштења и врстом робе која се складишти.

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 501-60/2022-III-01 од 28.02.2022. 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 од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09/29 Број 217-3089/22 од 28.02.2022. год. 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.
 - Санитарна заштита: У складу са санитарним условима издатим од РС АПВ Покрајински секретаријат за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље Одељење у Сремској Митровици, број 138-53-00140-2/2022-14 од 09.03.2022. год.

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. Минимална површина зелених површина износи 30%.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Кат. парц. бр. 204/4 к.о. Стари Бановци има директан излаз на насељску улицу Гаврила Принципа, као и на насељску улицу Браће Трнинић преко кат. парц. бр. 203/1 и 203/2 к.о. Стари Бановци (које представљају површину јавне намене, проширење улице Браће Трнинић). У улици Браће Трнинић постоји изграђена комунална инфраструктура.

Позиција објекта не сме негативно утицати на услове одвијања саобраћаја и не сме закљачкати објекте саобраћајне инфраструктуре.

Паркинг места дефинисани у складу са нормативима.

Предвидети простор за безбедно кретање пешака.

Обезбедити довољну ширину саобраћајнице за приступ комуналних и ватрогасних возила.

Прикључци на саобраћајницу за теретна возила морају имати минимални радијус од 12 метара.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде одвести у зелене површине поред објекта.

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

Врста и висина ограде: Око парцеле потребно је изградити ограду. 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 1,80м.

Загревање објекта: Предвиђено је грејање путем топловодног прикључка на постојећу гасну котларницу. *Унутрашњи развод није предмет ових локацијских услова.*

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.

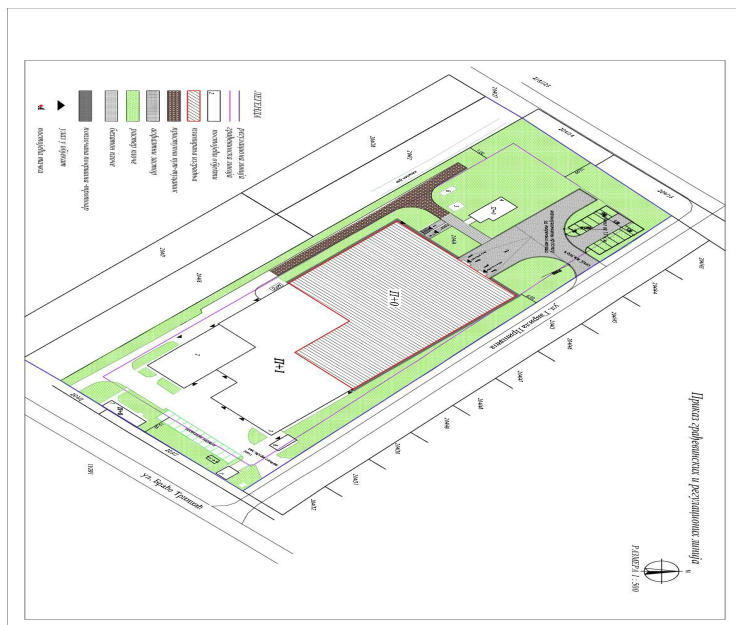
Према копији плана са инсталацијама картиране су инсталације гаса у РГЗ Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови: Према условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број 194 20 2021 од 04.03.2022.год.
- Електро услови: 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.-79978-22 од 01.03.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 01.03.2022. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 1358 од 03.03.2022. год. обавезно је, уколико се предвиђа спринклер систем, предвидети резервоар одговарајуће запремине са пратећом црпном станицом
- Гасни услови: Према Условима од „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова, број 766-2/22 од 16.03.2022.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.



Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија плана за кат.парц. бр. 204/4 к.о. Стари Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-2982/2022 од 18.02.2022. год.
2. Извод из катастра водова за кат.парц. бр. 204/4 к.о. Стари Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, 956-302-3472/2022 од 21.02.2022. год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе Општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-60/2022-III-01 од 28.02.2022. год.
4. Противпожарни услови од РС МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-3089/22 од 28.02.2022. год.
5. Услови ј.п. „Чистоћа“ Стара Пазова број 194 20 2021 од 04.03.2022.год.
6. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, „Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-79978-22 од 01.03.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 01.03.2022. год.
7. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 1358 од 03.03.2022. год.
8. Гасни услови: Према Условима од „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова, број 766-2/22 од 16.03.2022.год.
9. Санитарни услови од РС АПВ Покрајински завод за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље Одељење у Сремској Митровици број 138-53-00140-2/2022-14 од 09.03.2022. год.
10. Идејно решење израђено од стране „EG-MEP Optimization“ д.о.о. из Београда, број техничке документације 01/2022 из јануара 2022.год.
11. Пуномоћ за заступање од стране „PROTON SYSTEM“ д.о.о. из Београда, дата „EG-MEP Optimization“ д.о.о. и Београда под бројем 501/22 од 24. јануара 2022. год.
12. 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
13. 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
14. Накнада за ЦЕОП у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 43-51043132, прималац Агенција за привредне регистре.
15. Такса за локацијске услове у износу од 110.000,00 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.

Начелница:

Душанка Грозданић Миловић дипл.инг.арх.

Доставити:

1. „PROTON SYSTEM“ д.о.о. из Београда, 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. „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова.