



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа Стара Пазова

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-44069-LOC-1/2021

Дана: 13.04.2022. године

Стара Пазова, Светосавска бр.11

Број телефона: 022/310-170

РН

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СКЛАДИШНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
У ДВЕ ФАЗЕ
на кат. парц. бр. 4813/28 к.о. Стара Пазова
у источној радној зони Стара Пазова

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 за насеље Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17 и 43/20).

Урбанистички пројекат: Урбанистички пројекат за уређење локације за изградњу складишно-пословног објекта, на кат. парц. бр. 4813/28 к.о. Стара Пазова, израђен од стране „URBAN PROJEKT“ д.о.о. из Старе Пазове, који је Комисија за планове Општине Стара Пазова разматрала на 40. седници одржаној 17. новембра 2021. године и дала позитивно мишљење и који је потврђен у Одељењу за урбанизам и грађење Општинске управе Стара Пазова дана 08.12.2021. године, под бројем 350-211/2021-III-05.

Подносилац захтева: „TISACOOP“ д.о.о. (ПИБ 102126251) из Кањиже,

Пут народних хероја бр. 6

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

из Старе Пазове, ул. Бранка Радичевића бр. 12

тј. овлашћено лице Зоран Мишић из Суботице

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-44069-LOC-1/2021 од 09.12.2021. године.

Подаци о локацији: Источна радна зона - Производно-пословна зона (блок Р-1.5)

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 4813/28 к.о. Стара Пазова уписана је у лист непокретности бр. 10142 к.о. Стара Пазова у површини од 86а 90м².

Намена парцеле: Производно-пословна зона (блок Р-1.5) - предвиђена за пословно производне садржаје и подразумева могућност изградње:

- Производних садржаја, пре свега лаке или прерађивачке индустрије, под условом да имају све потребне савремене уређаје за пречишћавање како отпадних материјала, тако и ваздуха, односно да испоштују законску регулативу везану за заштиту животне средине;

- Трговинских комплекса, изложбено продајних простора;

- Занатских комплекса;

- Сервиса;

- Услужних комплекса и садржаја везаних за транспорт, шпедицију и сл.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Степен заузетости парцеле: Максимално 65% - до 5649м².

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

Индекс изграђености парцеле: Није дефинисано 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 15 % (минимално 1304м²).

Намена објекта: На предметној парцели планирана је изградња складишно - пословног објекта намењеног за складиштење прехранбених производа и сировина, спратности П+1 и П+0, корисне површине око 2056м².

Предвиђа се изградња планираног објекта у две фазе при чему је првом фазом обухваћено спољно уређење (интерне саобраћајнице, поплочане површине, ограђивање и уређење зеленила) и објекат северно од осе „Б“, другу фазу изградње чини део објекта јужно од осе „Б“.

У првој фази се гради:

1. управни део објекта спратности П+1, корисне површине 162м² и складишни део објекта спратности П+0, корисне површине око 1056м², са припадајућим сервисним простором корисне површине 69м².

2. уређење и изградња интерних саобраћајница површине око 2069м² и пешачке површине око 137м² платоа са обезбеђеним паркинг местима „зелени паркинг“ површине око 75м².

У другој фази се планира доградња складишног дела корисне површине око 770м², спратности П+0.

Класификација и категорија објекта: Доминантна категорија објекта је В.

- Складишни део објекта 125223 – В – 91,73%
- Пословни део 122011 – В – 8,27%

Фазност изградње: предвиђена је фазна градња – две фазе.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимална висина венца комерцијалних и пословних објекта је 15м.

Спратност планиране изградње пословно складишног објекта је П+1.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 5649м².

Заузетост парцеле под складишно пословним објектом у обе фазе износи око 2.186м².

Заузетост парцеле под интерном саобраћајницом је око 2069м².

Заузетост парцеле под тротоарима, стазама, рампама и степеницама је око 137м².

Укупна заузетост је око 4.371м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимално дозвољена изграђеност није дефинисана Планом. Индекс изграђености према урбанистичком пројекту је око 0,26.

Изграђеност парцеле под планираном објектима је око 2.280м².

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 пословно складишног објекта је око 2.057м².

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 501-196/2021-III-01 од 02.09.2021.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 217-19867/21 од 24.12.2021.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.
- Санитарна заштита: На основу санитарних услова издатих од РС, АП Војводина, Покрајински секретаријат за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Сремској Митровици бр. 138-53-00935-2/2021-14 од 30.11.2021. године.

Нивелација и регулација: Објекат прилагодити ситуацији на терену и регулисат 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 пословно-складишни комплекс излази директно на јавну саобраћајну површину - улицу Европску. Интерне саобраћајнице предвиђене су за пролаз камиона, доставних, путничких и противпожарних возила. У оквиру комплекса предвиђен је једносмерни режим за теретна возила и двосмерни режим саобраћаја за путничка возила. Примењујући једносмерно кретање теретних возила на парцели, прикључење интерних саобраћајница комплекса на јавну саобраћајницу ће се извршити на два места формирајући одвојен излаз од улаза на комплекс. Укупно је планирано 6 (шест) паркинг места површине око 75м² „зелени паркинг“ од чега је једно паркинг место предвиђено за особе са инвалидитетом.

Одводњавање површинских и отпадних вода: Атмосферске воде са саобраћајница, паркинга и манипулативних платоа у комплексу обавезно пречистит уградњом сепаратора бензина и уља.

Одвођење отпадних вода решити прикључком на уличну канализациону мрежу отпадних вода.

Врста и висина ограде: Око парцеле уколико није изграђена 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 2,20м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини.

Загревање објекта: Предвиђено је алтернативно загревање објекта на гас, ел. енергију или на чврста горива

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 уверењу катастра водова за кат. парц. бр. 4813/28 к.о. Стара Пазова нема уписаних водва 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 5 131 2021 од 24.12.2021.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.-349445-21 од 22.12.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 23.11.2021.год.

Изградња МБТС није предмет ових локацијских услова.

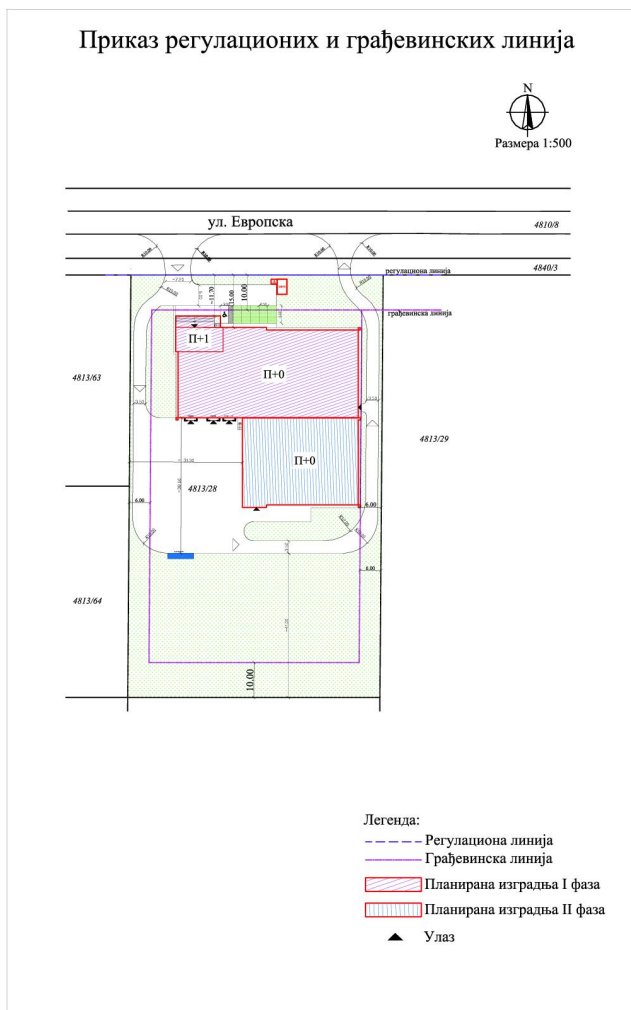
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 5 131 2021 од 24.12.2021.год. Према Водним условима ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број II-1385/5-21 од 29.12.2022.год. инвеститор има обавезу да након извршене изградње у посебном поступку исходује 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 Д210-369001/1-2021 од 23.08.2021.год.
- Гасни услови: Према условима „Гас – феромонт“ а.д. из Старе Пазове бр. 2196-1/21 од 03.09.2021. 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. 4813/28 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр.952-04-098-26727/2021 од 16.12.2021.год.
2. Уверење за кат.парц.бр. 4813/28 к.о. Стара Пазова, од РГЗ Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова бр. 956-302-29231/2021 од 15.12.2021.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељење за привреду број 501-196/2021-III-01 од 02.09.2021. 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 217-19867/21 од 24.12.2021.год.,
5. Санитарни услови издати од РС, АП Војводина, Покрајински секретаријат за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Сремској Митровици бр. 138-53-00935-2/2021-14 од 30.11.2021. године
6. Технички услови „Чистоћа“ ј.п. из Старе Пазове број 5 131 2021 од 24.12.2021.год.
7. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-349445-21 од 22.12.2021. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 23.11.2021. год.
8. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 5 131 од 24.12.2021. год.
9. Водни услови од ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број II-1385/5-21 од 29.12.2021.год.
10. 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 Д210-369001/1-2021 од

23.08.2021.год.

11. Услови од „Гас - феромонт“ а.д. Стара Пазова, број 2196-1/21 од 03.09.2021. год.
12. Идејно решење израђено од „Urban Project“ д.о.о.из Старе Пазове, бр. пројекта ИДР-23/2021, у Старој Пазови, августа 2021. год.
13. Катастарско топографски план израђен од „ABSOLUT documents VS“ д.о.о. Стара Пазова од 02. 03. 2021.год.
14. Пуномоћје од стране „TISACOOP“ д.о.о. Кањижа дато „Urban Project“ д.о.о. из Старе Пазове, дана 28.07.2021.год.
15. 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.
16. 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.
17. Накнада за ЦЕОП у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52, са позивом на број 97 22-51013845, прималац Агенција за привредне регистре.
18. Такса за локацијске услове у износу 120.000 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. инж. грађ.

Радомир Невајда, дипл. правник

Начелница,

дипл.инж.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. „TISACOOP“ д.о.о. из Кањиже, 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.