

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-10906-LOC-1/2020
Дана: 08.06.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 3279/3 к.о. Стари Бановци
у блоку 34

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 и 9/20 (чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту)), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронском путем („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 68/19), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 35/15, 114/15 и 117/17), 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.112-5-25/2019-III од 14.06.2019. год.

Плански документ: 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: „CONCRETE LAND“ д.о.о. (ПИБ 105806004)
из Старих Бановаца, ул. Грчка бр. 30

Пуномоћник: „G&P PRO-ING“ д.о.о. (ПИБ 103648928)
из Старе Пазове, ул. Тирила и Методија бр. 15,
чији је законски заступник Горан Зековић

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-10906-LOC-1/2020 од 15.05.2020. године.

Подаци о локацији: Радно-стамбена зона - У овим зонама могу се формирати простори намењени пословању већих капацитета - блок 34 је намењен изградњи стамбених и стамбено-пословних објеката, као и само пословних, где пословање мора бити везано за становање, да делатности нису у колизији са становањем и да немају негативних утицаја на животну средину.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3279/3 к.о. Стари Бановци, уписана у лист непокретности број 4941 к.о. Стари Бановци у површини од 96а 46м².

Намена парцеле: Радно-стамбена зона је зона у оквиру које се могу на парцелама постављати радно-стамбени, само стамбени или само радни односно пословни објекти. Радни део комплекса може бити трговина, лака индустрија, занатство, услуге и сл.

Индекс заузетости парцеле: До 50% (максимално 4823м²).

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

Индекс изграђености парцеле: До 0,7 (максимално 6752м²).

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 % (2894м²).

Намена објекта:

1. Планира се изградња пословног објекта који се састоји од две функционалне целине - управног дела спратности П+1 и производног дела спратности од П+0 до П+1.

Управни део се састоји из две етаже. У приземљу је планиран изложбени простор са степеништем, канцеларијом, санитарним чвором, мензом, свлачионицом са тушем и техничком просторијом. На првом спрату се планирају три канцеларије са чајном кухињом, санитарним чвором и терасом. Корисна површина управног дела објекта је око 470м².

Производни део се у приземљу састоји из једне просторије за производњу и степенишног простора који води до оставе на првом спрату. Овај део објекта је предвиђен за производњу бетонске галантерије. Корисна површина производног дела објекта је око 1500м².

Укупна корисна површина планираног пословног објекта је 1970м².

2. Изградња интерне саобраћајнице површине око 1.230м², манипулативни простор површине око 1.990м², укупно око 3.220м².

Класификација и категорија објекта: Доминантна категорија објекта В

Управни део - В 122012 - 24%

Производни део - В 125102 -76%

Фазност изградње: Није планирана фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимална дозвољена спратност износи П+1+Пк.

Спратност планираног објекта је П+0 и П+1.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је 4823м².

Заузетост парцеле под објектима износи око 1640м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 6752м².

Изграђеност парцеле након изградње објекта износиће око 2065м².

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 планиране изградње износиће укупно око 1970м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Кота приземља +0,15м у односу на тротоар у улици.

Светла висина просторија: Пословни простор минимално 2,80м.

Осветљење и вентилација: Све просторије у објектима 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 501-142/2020-III-01 од 21.05.2020.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: На основу Услови од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-7039120 од 22.05.2020.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 објекта за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, 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. Обавезно је да 30% површине парцеле буде под зеленим површинама.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Парцела има директан улаз-излаз на пут Војка – Стари Бановци- продужетак улице Пере Чодановића. Предвиђено је укупно 16 (шеснаест) паркинг места на сопственој парцели, од чега четрнаест места је за стандардна возила а два места за возила особа са инвалидитетом. Тротоар око објекта је предвиђен по ободу читавог објекта.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде одвести на зелене површине на парцели. Зауљене воде са паркинга, саобраћајница и манипулативних површина спровести кроз сепаратор и таложник уља и масти у атмосферски канал или зелене површине на парцели.

Одвођење фекалних вода: Канализацију употребљених вода решити одвођењем у водонепропусну јаму.

Врста и висина оградe: Око парцеле потребно је изградити ограду. Елементи оградe (темељи, стубовни 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 до 1,80м.

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 РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-01-302-6039/2020 од 20.05.2020. год. на кат. парц. бр. 3279/3 к.о. Стари Бановци нема уписаних водова.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови: Према условима од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број: 50/43 од 25.05.2020.год.
- Електро услови: Према Условима од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-133768-20 од 22.05.2020. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 25.05.2020. год. У моменту издавања ових услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета ма предметном локалитету. Неопходно је закључивање уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре између имаоца јавног овлашћења и инвеститора или јединице локалне самоуправе.
- Водни и канализациони услови:
Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 4062 од 22.05.2020. год. напајање хидрантске мреже не може се вршити са градске мреже, па је неопходно урадити пројектом избор система за повишење притиска.
Према Водним условима ЈВП „Воде Војводине“ бр. П-632/5-20 од 28.05.2020. год. Инвеститор је у обавези да након изградње планираног објекта прибави водну дозволу.
- 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: А335-147886/1-2020 од 21.05.2020. год.
- Гасни услови:
Према условима од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова бр. 1499-2/20 од 22.05.2020. год.
Извештај о могућности прикључења објекта од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова бр. ТИ УГИ 1499-3/20 од 22.05.2020. год.
Прикључење објекта на систем за дистрибуцију природног гаса није предмет ових услова.

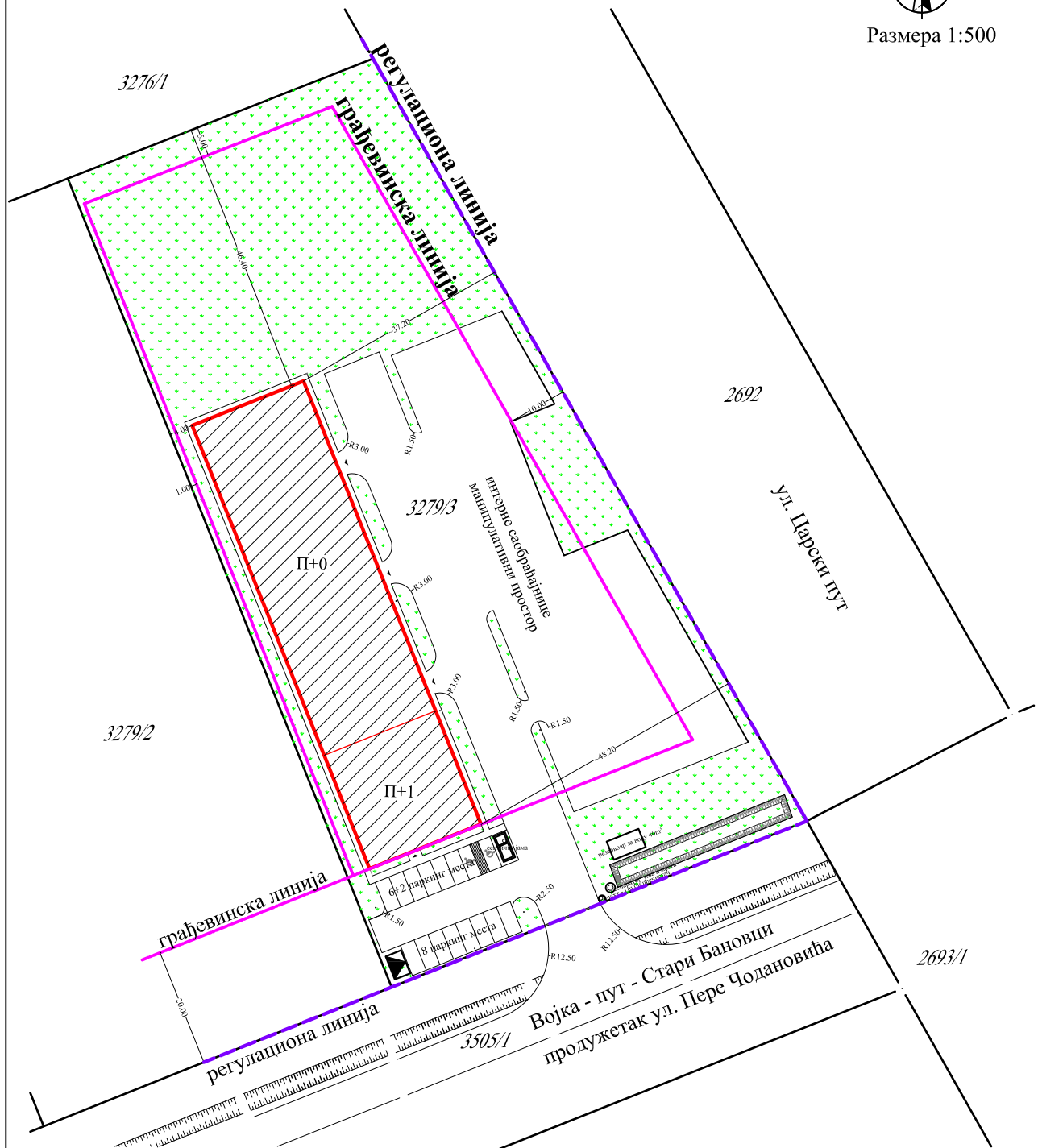
Напомена:

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 неопходно је закључивање уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре између имаоца јавног овлашћења и инвеститора или јединице локалне самоуправе.






Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

-  Регулациона линија
-  Грађевинска линија
-  Планирана изградња
-  Улаз
-  септичка јама

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат. парц. бр. 3279/3 к.о. Стари Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-7035/2020 од 19.05.2020.год.
2. Уверење да на кат. парц. бр. 3279/3 к.о. Стари Бановци нема уписаних водова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-01-302-6039/2020 од 20.05.2020.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-142/2020-III-01 од 21.05.2020. год.
4. Услови од РС, МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-7039120 од 22.05.2020. год.
5. Услови ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број: 50/43 од 25.05.2020. год.
6. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-133768-20 од 22.05.2020. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 25.05.2020. год.
7. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 4062 од 22.05.2020. год.
8. 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: А335-147886/1-2020 од 21.05.2020. год.
9. Услови од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 1499-2/20 од 22.05.2020. год.
10. Технички услови - извештај о могућности прикључења објекта од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова бр. ТИ УГИ 1499-3/20 од 22.05.2020. год.
11. Водни услови ЈВП „Воде Војводине“ бр. II-632/5-20 од 28.05.2020. год.
12. Идејно решење израђено од „G&P PRO-ING“ д.о.о. из Старе Пазове, ул. Ћирила и Методија бр. 15, бр. пројекта 06/20, Стара Пазова, мај 2020. год.
13. Пуномоћ за заступање од стране „CONCRETE LAND“ д.о.о. из Старих Бановаца, дато „G&P PRO-ING“ д.о.о. из Старе Пазове, односно његовом законском заступнику Горану Зековићу, оверено код јавног бележника Петара Ђурђевића, под бројем УОП – II:2505-2020 дана 15.05.2020. год.
14. Такса за решење у износу од 320,00 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 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 54-52704900, прималац Агенција за привредне регистре.
17. Такса за локацијске услове у износу од 208.627,00 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:

струк.инж.грађ. Биљана Симеуновић
дипл.правник Радомир Невајда

Начелница,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. „CONCRETE LAND“ д.о.о. из Старих Бановаца, путем пуномоћника,
2. Одељење за привреду ОУ Стара Пазова,
3. МУП Одељење за ванредне ситуације Сремска Митровица,
4. ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова,
5. ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
6. „Водовод и канализација“ ЈП Стара Пазова,
7. ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад,
8. „Телеком Србија“ А.Д. Београд, Извршна јединица Сремска Митровица,
9. „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова.