

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-37688-LOC-1/2019
Дана: 10.02.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ДОГРАДЊУ СКЛАДИШНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 4810/11 к.о. Стара Пазова,
у источној радној зони ул. Европска бб
у Старој Пазови

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 и 37/19 др. Закон), Правилника о поступку 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 за насеље Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17).

Подносилац захтева: „KOVAC MONT“ д.о.о. (ПИБ 103075239)
из Старих Бановаца, ул. Иве Андрића бр. 49.

Пуномоћник: СР „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ (ПИБ 102695520) из Старе Пазове
ул. Ћирила и Методија бр. 15/13,
чије је овлашћено лице Марина Маринко Новак
из Старе Пазове.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-37688-LOC-1/2019 од 09.12.2019.год.

Подаци о локацији: Источна радна зона - Комерцијална зона, блок Р1.3.

Катастарска парцела: Кат. парц. бр. 4810/11 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности бр. 9873 к.о. Стара Пазова. у површини од 42а 00м²

Намена парцеле: Комерцијална намена подразумева могућност изградње следећих садржаја: канцеларијски простори, изложбено-продајни простори, складишта и магацини, комплекси терцијарних и кварталних делатности везани за личне и друштвене услуге (спорт и рекреација, образовање...), смештајни и угоститељски садржаји.

У овој зони могућа је и изградња објеката са производним садржајем који не продуктују висок ниво буке, аерозагађења (из процеса производње али и из мобилних загађивача) и немају отпадних технолошких вода. То су лаке прерађивачке индустрије, делатности „ИТ“ сектора и сл..

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Индекс заузетости парцеле: До 65% (максимално 2730м²).

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

Индекс изграђености парцеле: Није предвиђен планом.

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

Минимална површина под зеленилом: до 15 % (минимално 630м²).

Намена објекта: Планира се доградња складишног објекта намењеног за складиштење металних производа спратности П+0, корисне површине око 725м², уз постојећи пословно - складишни објекат.

На комплексу се предвиђа доградња интерне саобраћајнице предвиђене за тежак теретни саобраћај, 7 паркинг места и манипулативне површине које укупно износе око 580м²,

Поред наведеног планирана је и изградња све неопходне инфраструктуре (струја, вода, каналиација, телефон и др.) за несметано функционисање свих делова објекта.

Класификација и категорија објекта: Доминантна категорија Б

Класификациони број за складишни објекат : 125221 Б 100%

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Дограђени објекат.

Спратност објекта: Спратност планиране доградње је П+0.

Заузетост парцеле под постојећим и планираним објектима: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је 2730м².

Заузетост парцеле под постојећим објектом је 984м².

Заузетост парцеле под планираном доградњом износи око 735м².

Укупна заузетост парцеле након доградње износи око 1719м².

Бруто развијена површина свих етажа:

Изграђеност парцеле под планираном доградњом је око 734м².

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 дограђеног објекта износи око 725м².

Карактер објекта: Стални.

Висина венца објекта: Максимално 15,00м, а за реперне делове објеката до 25 м.

Према идејном решењу планирана висина је 10,36м.

Кота приземља: Минимално + 0.10 м.

Светла висина просторија: Складишни простор минимално 3.20м.

Светла висина у складишном простору је 6,50м.

Осветлење 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 инспекцијске послове и комуналне делатности број 501-313/2019-III-07 од 24.12.2019.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарни услови: Према условима издатим од РС МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217- 19604/19 од 24.12.2019.год. произилази да нема посебних услова за противпожарну заштиту, те да се она изводи у складу са општим актима којима је уређена област заштите од пожара, као и да је пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу потребно доставити на сагласност главни пројекат заштите од пожара и пројекте за извођење.

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. Слободне површине парковски уредити са засадом високог и ниског растиња. Минимална површина под зеленилом износи 15%.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Предметна парцела има излаз на улицу Европску.

За потребе доградње планира се у склопу манипулативних површина 7 паркинг места за путничка возла.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне воде одвести путем интерне фекалне канализације из објекта до уличне канализационе мреже.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде са саобраћајница пречистити кроз сепаратор уља и масти до нивоа чистоће како би се исте упустиле у улични атмосферски канал.

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 1,80 м.

Загревање објекта: Није предвиђено загревање објекта.

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 Према уверењу РГЗ Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад, нису картиране инсталације водова.

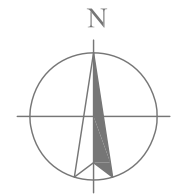
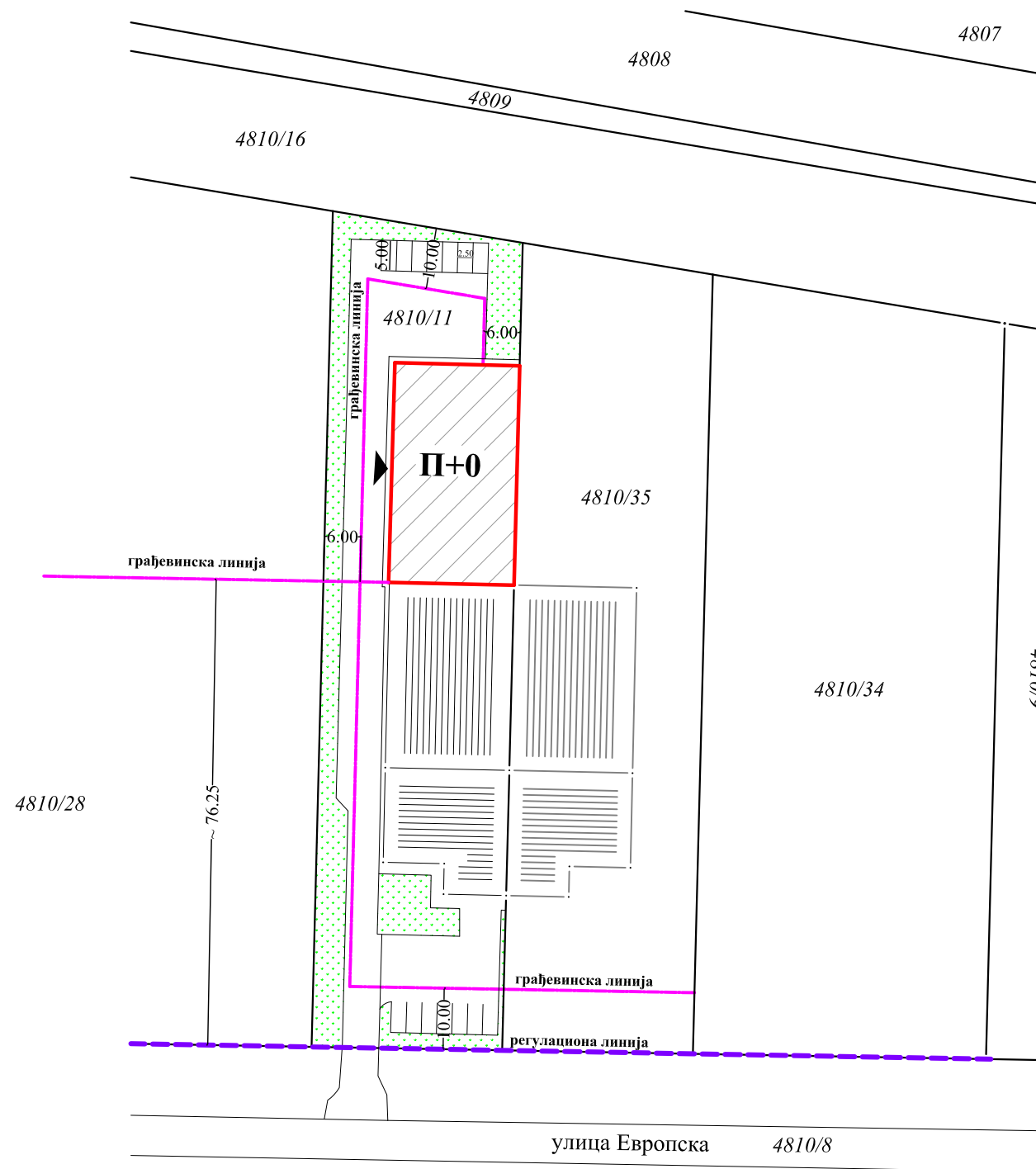
Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови: Према условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 307 од 27.12.2019.год.
- Електро услови: Према Условима од „ЕПС Дистрибуција“ Београд Огранак „Електродистрибуција Рума из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-413480-19 од 26.12.2019.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 27.12.2019.год.
- Водни и канализациони услови:
Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 12251 од 26.12.2019.год.
Према условима ЈВП „Воде Војводине“ из Новог Сада бр. II-199/5-20 од дана 27.01.2020. год.
- Гасни услови: Према условима од предузећа „Гас Феромонт“ ад Стара Пазова број: 4350-2/2019 од 26.12.2019.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.

Приказ регулационих и грађевинских линија



РАЗМЕРА 1 : 1000

Легенда:

-  Регулациона линија
-  Грађевинска линија
-  Планирана доградња
-  Улаз

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија плана за кат.парц.бр. 4810/11 к.о. Стара Пазова од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. ROP-SPZ-37688-LOC-1/2019 од 11.12.2019.год.
2. Уверење о подацима катастра водова за кат. парц. бр. к.о. Нова Пазова од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-01-302-11948/2019 од 11.12.2019.год.
3. Обавештењем о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за инспекцијске послове и комуналне делатности број 501-313/2019-III-07 од 24.12.2019.год.
4. Услови за заштиту од пожара од РС МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217- 19604/19 од 24.12.2019.год.
5. Услови од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 307од 27.12.2019. год.
6. Услови од „ЕПС Дистрибуција“ Београд Огранак Електродистрибуција Рума из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-413480-19 од 26.12.2019.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 27.12.2019. год.
7. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 12251 од 26.12.2019.год.
8. Услови ЈВП „Воде Војводине“ из Новог Сада бр. II-199/5-20 од дана 27.01.2020. год.
9. Услови од предузећа „Гас Феромонт“ ад Стара Пазова број: 4350-2/2019 од 26.12.2019.године.
10. Изјава о сагласности којом Радован Ивошевић се саглашава да д.о.о. „КОВАЋ МОНТ“ из Старих Бановаца изгради нови објекат друге фазе сегмент I складишни П+0 на кат. парц. 4810/11 к.о. Стара Пазова на заједничкој међи.
11. Пуномоћје бр. 163/16 од 16.01.2016. год. за заступање од стране „КОВАЋ МОНТ“ д.о.о. из Старих Бановаца дато С.Р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ из Старе Пазове.
12. Идејно решење израђено од стране С.Р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ из Старе Пазове, број ГП-ИДР-033/19 из децембра 2019.год.
13. Такса за захтев у износу од 320,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
14. 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.
15. Накнада за ЦЕОП у износу од 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 17-54194800, прималац Агенција за привредне регистре.
16. Такса за локацијске услове у износу од 114.534,00 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,
дипл.правник Радомир Невајда,
струк.инж.грађ. Биљана Симеуновић

Начелница,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. „КОВАЋ МОНТ“ д.о.о. из Старих Бановаца, путем пуномоћника,
2. ОУ Стара Пазова, Одељење за инспекцијске послове и комуналне делатности,
3. МУП Одељење Сремска Митровица,
4. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова,
5. ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
6. ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад,
7. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
8. „Гас Феромонт“ ад Стара Пазова,