

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-29978-LOC-1/2020
Дана: 17.11.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
СУПЕРМАРКЕТА
на кат. парц. бр. 1063/4 к.о. Нова Пазова
блок 3

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. 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.112-5-25/2019-III од 14.06.2019. год.

Плански документ: План генералне регулације Нове Пазове („Сл. лист општина Срема“ број 32/18 и 37/18)

Урбанистички пројекат: Урбанистички пројекат за изградњу пословног објекта – супермаркет П+0 на кат. парц. бр. 1063/4 к.о. Нова Пазова, израђен од стране „KONSALTING“ д.о.о. Стара Пазова, на који је Комисија за планове општине Стара Пазова дала позитивно мишљење на 343. седници одржаној дана 07.09.2020. године и који је дана 14.10.2020. године под бројем 350-132/2020-III-05 потврђен од Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Стара Пазова.

Подносилац захтева: „ММ 99“ д.о.о. (ПИБ 100537913)

из Старе Пазове, ул. Карађорђева бр. 150

Пуномоћник: Силвана Ђуричић
из Нове Пазове

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-29978-LOC-1/2020 од 16.10.2020. године.

Подаци о локацији: зона мешовитог становања – блок 3.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1063/4 к.о. Нова Пазова уписана је у Препис листа непокретности број: 5296 к.о. Нова Пазова, у површини 13а 49м².

Намена парцеле: Парцеле типа П1 су намењене за изградњу зграда са пословно-комерцијалним садржајима: тржни центри, супермаркети, угоститељски објекти, хотели, мотели, изложбени салони, пословни центри.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Степен заузетости парцеле: До 60% (максимално 809м²).

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

Индекс изграђености парцеле: До 1,5 (максимално 2.023м²)

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

Минимална површина под зеленилом: није дефинисано Планом, остварено према Урбанистичком пројекту 23%, око 310м².

Намена објекта: Планира се изградња зграда за трговину на мало – супермаркета, спратности П+0, бруто површине око 705м², тј. укупне корисне површине око 680м² на кат. парц. бр. 1063/4 к.о. Нова Пазова.

Објекат је подељен на функционалне јединице према намени објекта. Већи део објекта је продајни простор, док је задњи део планиран за просторије намењене за припрему хране (пекара, припрема меса, припрема готових јела), као и просторије за запослене и магацински простор за привремено

одлагање робе. Главни улаз у објекат (улаз за купце) је према улици, док је економски улаз за доставу робе предвиђен са бочне стране са парцеле.

Класификација и категорија објекта:

В – 123002 - 100% - Зграда за трговину на велико и мало преко 400м² или П+1

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Спратност објекта: Максимална дозвољена спратност је П+2.

Планирана спратност објекта је П+0.

Висина кровног венца: Планирана висина кровног венца износи око 7,10м.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална заузетост парцеле је 809м².

Заузетост под објектом је око 705м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална изграђеност парцеле је 2.023м².

Бруто развијена грађевинска површина је око 705м².

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: Укупна корисна површина планиране изградње је око 680м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: минимално +0.10цм у односу на интерне саобраћајнице.

Светла висина просторија: минимално за пословни простор 2,80м.

Осветљење и вентилација: Обезбедити вентилацију, као и дневно или вештачко светло за све просторије у објекту.

Мере заштите:

- Термичка заштита: Термичку заштиту предвидети за 2 (другу) климатску зону.
- Сеизмичка заштита: Објекат предвидети за 8 (осми) степен сеизмичности.
- Заштита животне средине: На основу Обавештења о нивоу потребне документације из области заштите животне средине, издатог од Општинске управе Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-94/2020-III-01 од 11.03.2020. год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процени утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита:
На основу Услови у погледу мера заштите од пожара Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-4753/20 од 18.03.2020. год. за израду Урбанистичког пројекта за изградњу супермаркета нема посебних услова, али је пре издавања локацијских услова неопходно прибавити посебне услове у погледу мера заштите од пожара и експлозија.
На основу Услови у погледу мера заштите од пожара Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-16549/20 од 16.11.2020. год. НЕМА посебних услова у погледу мера заштите од пожара, али је потребно доставити на сагласност пројекте за извођење објеката, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објеката за употребу.
- Санитарна заштита: На основу санитарних услова од РС АПВ Покрајинског секретаријата за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Сремској Митровици број 138-53-01034-2/2020-14 од 16.11.2020. год. објекат подлеже санитарном надзору.

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 парковског зеленила и травнатих површина.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Објекат има улаз – излаз на улицу Милоша Обилића (кат.парц.бр. 5433), преко два саобраћајна прикључка. Потребно је обезбедити минимум 10 (десет) паркинг места на парцели, за потребе пословног објекта, како потрошача тако и запослених лица. На парцели обезбедити да доставно возило може несметано да приђе економском улазу у објекат.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде спровести у отворени канал уз саобраћајницу у улици Милоша Обилића. Воде са саобраћајних површина и паркинга прикупити, а пре испуштања у канал пречистити кроз сепаратор уља и бензина.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у фекалну канализацију у улици Милоша Обилића.

Врста и висина ограде: У насељима се грађевинске парцеле за изградњу пословних и других нестамбених објеката по правилу не ограђују. Могућа је изградња ограде са бочних страна као и са задње стране, како би се обезбедиле суседне индивидуалне парцеле. Улична ограда се не препоручује изузев у делу економског дворишта.

Загревање објекта: Објекат ће се грејати на природни гас. Гасификација 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 водова картиране су инсталације струје, гаса, телефона, воде, фекалне и атмосферске канализације у РГЗ Служби за катастар непокретности-Одељење за катастар водова Нови Сад.

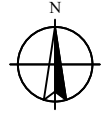
Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови:
Према Условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 50/37 од 11.05.2020. год. и Изменом и допуном техничких услова од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број:50/37-1 од 28.09.2020.год.
- Електро услови:
Према Условима од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17-92098-20 од 24.04.2020. год. заprimљени на писарници ЕПС дистрибуција Београд дана 24.04.2020. год.
Према Условима од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-319850-20 од 10.11.2020. год. заprimљено на писарници ЕПС дистрибуција Београд дана 10.11.2020. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 2488 од 13.03.2020. год.
- ТТ услови: Према Техничким условима и сагласности 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: А335-97621/1-2020 од 11.03.2020.год.
- Гасификација:
Према Условима а.д. „Гас-Феромонт“ Стара Пазова бр. 946-2/20 од 21.04.2020. год.

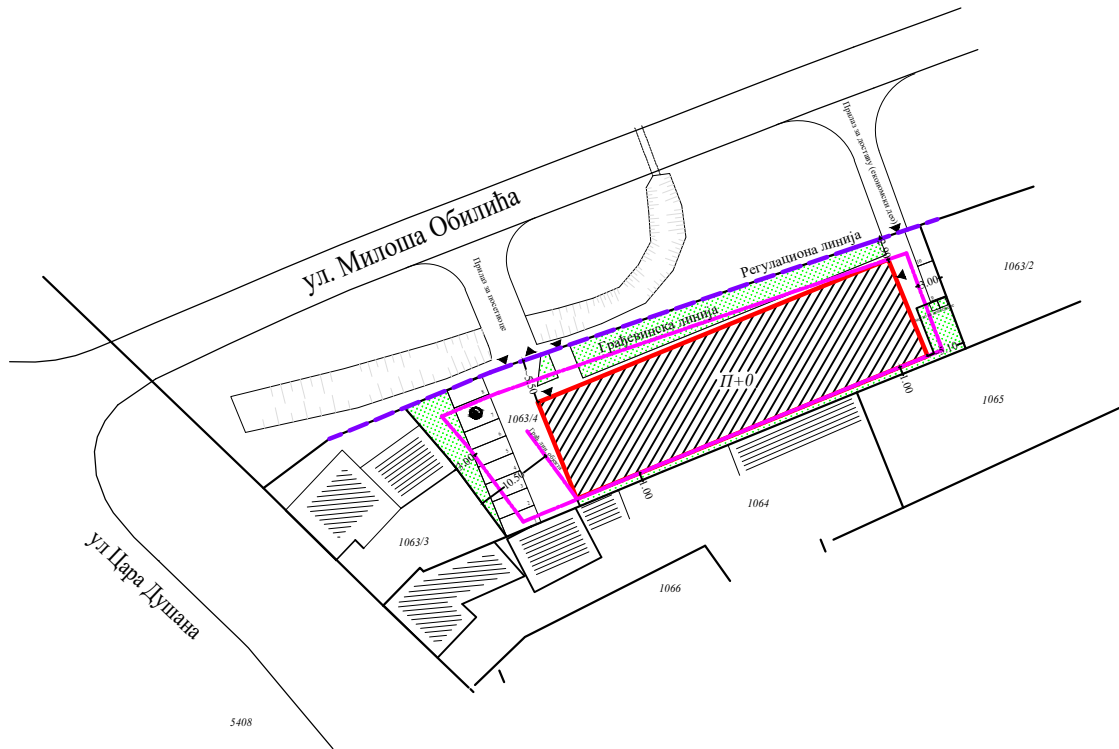
Напомена:

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 1:500



Легенда:

-  Регулациона линија
-  Грађевинска линија
-  Планирана изградња
-  Улаз

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија плана за кат.парц. бр. 1063/4 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-17822/2020 од 21.10.2020. год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 1063/4 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад, број 956-01-302-16130/2020 од 21.10.2020. год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области заштите животне средине, од Општинске управе Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-94/2020-III-01 од 11.03.2020. год.
4. Услови у погледу мера заштите од пожара од РС, МУП, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-4753/20 од 18.03.2020. год.
5. Услови у погледу мера заштите од пожара од РС, МУП, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-16549/20 од 16.11.2020. год.
6. Санитарни услови од РС АПВ Покрајинског секретаријата за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Сремској Митровици број 138-53-01034-2/2020-14 од 16.11.2020. год.
7. Услови од ЕПС Дистрибуција, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17-92098-20 од 24.04.2020.год. запримљени на писарници ЕПС Београд дана 24.04.2020. год.
8. Услови од ЕПС Дистрибуција, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-319850-20 од 10.11.2020. год. запримљено на писарници ЕПС Београд дана 10.11.2020. год.
9. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 2488 од 13.03.2020. год.
10. Технички услови од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова, број 50/37 од 11.05.2020. год.
11. Измена и допуна техничких услова од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број:50/37-1 од 28.09.2020.год.
12. Технички услови за пројектовање и прикључење 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 А335-97621/1-2020 од 11.03.2020.год.
13. Услови а.д. „Гас-Феромонт“ Стара Пазова бр. 946-2/20 од 21.04.2020. год.
14. Катастарско топографски план израђен од „ABSOLUT document VS“ д.о.о. Стара Пазова од 13.02.2020.год.
15. Идејно решење израђено од стране „Konsalting“ д.о.о. из Старе Пазове, бр. тех. док. 245/19-ИДР из октобра 2020. год.
16. Овлашћење за заступање од „ММ 99“ д.о.о. из Старе Пазове дато Силвани Ђуричић из Н. Пазове, 16.10.2020.год.
17. 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.
18. 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.
19. Накнада за ЦЕОП у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 80-12742314, прималац Агенција за привредне регистре.
20. Такса за локацијске услове у износу од 64.980,00 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

Начелница,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић,

Доставити:

1. „ММ 99“ д.о.о. из Старе Пазове, путем пуномоћника,
2. ОУ Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. МУП Одељење Сремска Митровица,
4. Покр. секр. за здравство, сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Ср. Митровици,
5. ЈКП „Чистоћа“ Стара Пазова,
6. ЕПС Дистрибуција, „Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
7. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
8. „Телеком Србија“ а.д. Београд, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица,
9. А.Д. „Гас-Феромонт“ Стара Пазова.