

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-24904-LOC-1/2020
Дана: 23.12.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СКЛАДИШТА
ГРАЂЕВИНСКОГ МАТЕРИЈАЛА
на кат. парц. бр. 4810/21 к.о. Стара Пазова
у источној радној зони
са излазом на улицу Европску**

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), 31/2019, 37/19 др. Закон и 9/20 (чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту)), 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. 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 115/2020), 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 основ за израду локацијских услова: План генералне регулације за насеље Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/2017 и 43/2020).

Подносилац захтева: „PONS GRADNJA“ д.о.о. (ПИБ 105870611)
из Старе Пазове, ул. Европска бб.

Пуномоћник: Катарина Стојиловић
из Београда

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-24904-LOC-1/2020 од 11.09.2020. године.

Подаци о локацији: Источна радна зона-Комерцијална зона-Р-1.3 насеља Стара Пазова

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 4810/21 к.о. Стара Пазова, уписана у лист непокретности бр. 10325 к.о. Стара Пазова у површини од 98а 95м².

Намена парцеле: Комерцијална зона (блок Р-1.3) 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.

За изградњу свих нових комплекса у оквиру Источне радне зоне, обавезна је израда урбанистичког пројекта којим ће се на основу захтева инвеститора и технолошке основе делатности, дефинисати услови за изградњу, у складу са условљеностима дефинисаним овим Планом и посебним условима које ће утврдити надлежни органи и организације.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Индекс заузетости парцеле: Максимални индекс заузетости парцеле је 65%; што износи 6432м².

Индекс изграђености парцеле: Није предвиђен планским документом.

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% што износи 1484м².

Намена објекта: Планира се изградња објекта складишта, намењеног за регално складиштење грађевинског материјала, максималне спратности П+1, корисне површине око 1220м², повезаног топлом везом са постојећим објектом бр. 1 - управном зградом, с тим што је складишни простор организован у приземљу, а пратећи садржаји у у приземљу у на спрату: у приземљу је планиран

улаз, санитарни чворови, гардеробе и кухиња са трпезаријом за запослене, простор за вертикалну и хоризонталну комуникацију, а на спрату су планиране просторије за одмор и отворена тераса, као и пасарела која повезује објекат са постојећом управном зградом.

Постојеће интерне саобраћајнице обезбеђују несметан прилаз објекту.

На кат. парц. бр. 4810/21 к.о. Стара Пазова до сада су изграђена 4 (четири) објекта уписана у копији катастарског плана као објекат бр. 1, 2, 3 и 4, укупне бруто површине 1252м² који се у целости задржавају без промена,

Категорија и класа објекта: Доминатна категорија Б

Специјализована складишта до 1.500м² и П+1 - Б – 125221 - 100%.

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекти.

Спратност објекта: максимално П+1.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена узетост парцеле је 6432м².

Заузетост парцеле под постојећим објектима је 1252м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 1195м².

Укупна заузетост парцеле под постојећим и планираним објектима је око 2447м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле није предвиђена.

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).

Кота приземља: Кота приземља објекта је минимално 10цм више од припадајућих саобраћајница.

Светла висина просторија: мин. 2,80м.

Максимална висина крова: Максимална висина објекта је 15 метара, за реперне делове објекта до 25 метара.

Отвори на фасади према ближеј суседној међи: Сви планирани објекти су удаљени више од планом предвиђених 6 метара тако да нема условљености за отворе на фасади објекта.

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: 501-271/2020-III-01 од 06.10.2020.год. **није** неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: Према обавештењу 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 217-14472/20 од 06.10.2020.год. како је површина складишта мања од 1500м² за предметну изградњу није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију нити је прописана обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара.

Нивелација и регулација: Објекат регулисати 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 са минимално 15 % површине комплекса под зеленилом.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Парцела има постојећи директан излаз на јавну саобраћајницу улицу Европску.

Постојеће саобраћајнице на комплексу обезбеђују несметан приступ и до новопланираног објекта. Постојећи паркинг простор са 22 паркинг места обезбеђује довољно паркинг простора и за новопланирани објект.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде са крова објекта одвести путем олучних вертикала у зелене површине поред објекта.

Одводњавање фекалних вода: Одводњавање фекалних вода извести прикључком на уличну канализациону мрежу.

Врста и висина ограде: Око парцеле потребно је изградити ограду. Елементи ограде (темељи, стубови и зид) морају се градити на властитом парцели. Улична ограда треба да се естетски уклопи са архитектуром објекта и потребно је извести према улици транспарентно. Минимална висина ограде 2.20м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. не према јавној површини.

Загревање објекта: Објекат загревати алтернативно, на електричну енергију или чврсто гориво.

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 катастарског плана водова РГЗ-а Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад за кат. парц. бр. 4810/21 к.о. Стара Пазова учтане су инсталације водовода и канализације.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

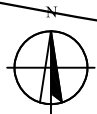
- Саобраћајни услови: Према условима од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број: 50/100 од 12.10.2020.год.
- Електро услови: Према Условима за пројектовање и прикључење од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-291940-20 од 19.10.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 20.10.2020.год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 8066 од 07.10.2020.год.
Према условима ЈВП „Воде Војводине“ бр. П-1092/5-20 од 20.10.2020.год. инвеститор је обавезан да исходује водну дозволу по изградњи предметног објекта.
- ТТ услови: Према Техничким условима од Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број: А335-312334/1-2020 од 06.10.2020.год.
- Гасни услови:
Услови „Гас – феромонт“ а.д. Стара Пазова број 3207-2/20 од 19.10.2020.год.
Технички услови-извештај о могућности прикључења објекта бр. 3207-3/20 од 19.10.2020.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.

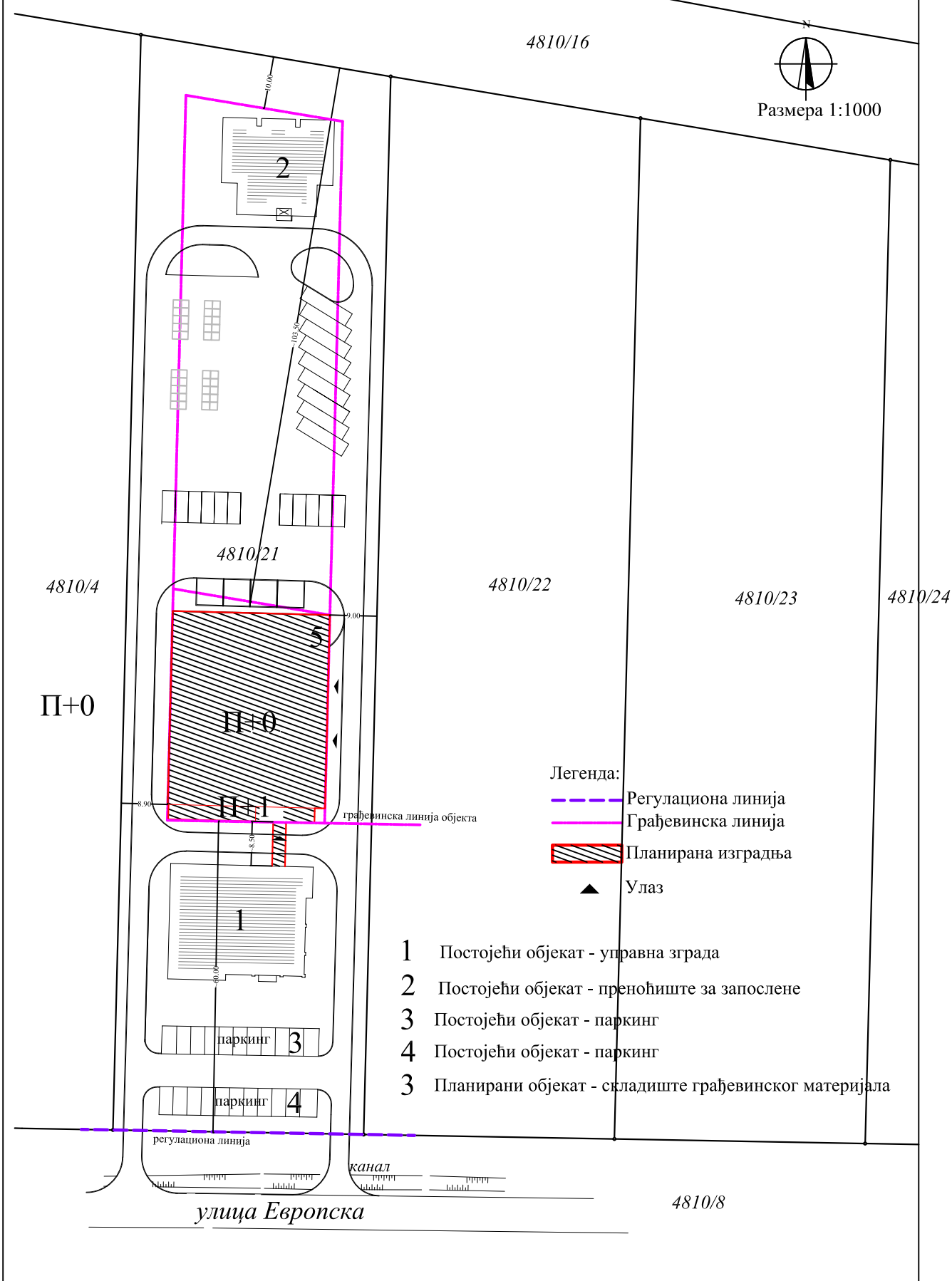
Приказ регулационих и грађевинских линија

4809



Размера 1:1000

4810/16



Легенда:

- Регулациона линија
- Грађевинска линија
- Планирана изградња
- ▲ Улаз

- 1 Постојећи објекат - управна зграда
- 2 Постојећи објекат - преноћиште за запослене
- 3 Постојећи објекат - паркинг
- 4 Постојећи објекат - паркинг
- 3 Планирани објекат - складиште грађевинског материјала

улица Европска

4810/8

канал

4810/4

4810/22

4810/23

4810/24

П+0

4810/21

П+0

П+1

графичка линија објекта

регулациона линија

паркинг 3

паркинг 4

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 4810/21 к.о. Стара Пазова издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова број 952-04-098-16144/2020 од 01.10.2020.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат. парц. бр. 4810/21 к.о. Стара Пазова издата од РГЗ-а Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-01-302-14583/2020 од 29.09.2020.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издато од Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број: 501-271/2020-III-01 од 06.10.2020.год.
4. Обавештење у погледу мера заштите од пожара од МУП РС – Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-14472/20 од 06.10.2020.год.
5. Услови од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број: 50/100 од 12.10.2020.год.
6. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-291940-20 од 19.10.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 20.10.2020.год.
7. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 8066 од 07.10.2020.год.
8. Услови ЈВП „Воде Војводине“ бр. II-1092/5-20 од 20.10.2020.год.
9. Технички услови од Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број: А335-312334/1-2020 од 06.10.2020.год.
10. Услови „Гас – феромонт“ а.д. Стара Пазова број 3207-2/20 од 19.10.2020.год.
11. Технички услови-извештај о могућности прикључења објекта бр. 3207-3/20 од 19.10.2020.год.
12. Идејно решење израђено од стране стране „PONS GRADNJA” д.о.о. из Старе Пазове, бр. тех. документације 071/20 израђено у Старој Пазови, септембра 2020. године.
13. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 4810/21 к.о. Стара Пазова израђен од стране „TERRA nova“ д.о.о. Стара Пазова од 01.07.2020. год.
14. Пуномоћ за заступање дата од „PONS GRADNJA” д.о.о. из Старе Пазове пуномоћнику Катарини Стојиловић из Београда септембар 2020. године, електронски потписана 03.09.2020. год.
15. 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.
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 СЕОР у износу од 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 35-56037600, прималац Агенција за привредне регистре.
18. Такса за локацијске услове у износу од 57.337,00 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. „PONS GRADNJA“ д.о.о. из Старе Пазове, путем пуномоћника,
2. ОУ Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. МУП РС Одељење Сремска Митровица, Одсек за превентивну заштиту,
4. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова
5. ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
6. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
7. ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад,
8. „Телеком Србија“ а.д. Београд, ИЈ Сремска Митровица
9. „Гас – феромонт“ а.д. Стара Пазова