

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-4806-LOC-1/2021
Дана: 29.06.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ДОГРАДЊУ НАДСТРЕШНИЦЕ ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА
И ДОСТАВУ РОБЕ (НАДСТРЕШНИЦА ИЗМЕЂУ ДВЕ ХАЛЕ)
на кат.парц.бр. 735/63 к.о. Нова Пазова,
у ул. Пета индустријска бр. 17 у Новој 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, 83/18 (чл. 105-110 нису у пречишћеном тексту), 31/19, 37/19-др. Закон, 9/20 и 52/21), 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. 112-5-25/2019-III од 14.06.2019. год.

Плански основ за израду локацијских услова: План генералне регулације Нове Пазове („Сл. лист општина Срема“ бр. 32/18, 37/18 и 4/21).

Инвеститор: „ФАМИ СО“ д.о.о. (ПИБ 100093020)
из Димитровграда, ул. Гранични прелаз Градина бб.

Пуномоћник: Срђан Јовић
из Старе Пазове.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-4806-LOC-1/2021 од 24.02.2021.године.

Подаци о локацији: Радна зона „Север“- блок 25.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 735/63 к.о. Нова Пазова, површине 42а 61м², уписана је у лист непокретности број 4856 к.о. Нова Пазова.

Намена парцеле: Грађевинска парцела ПЗ намењена је изградњи производних и складишних објеката.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Индекс заузетости парцеле: 65% (максимално 2770м²).

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

Индекс изграђености парцеле: 1,3 (максимално 5539м²)

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 639м².

Намена објекта: Планира се доградња надстрешнице између две хале (објекат бр. 1 спратности По+П+1 и објекат бр. 2 спратности П+1) за потребе паркирања возила и доставу робе, спратности од П+0, корисне површине око 687м².

Класификација и категорија објекта: Категорија објекта А.
Класификациони број: А - 125231 –100,00 %.

Фазност изградње: Нема фазе изградње.

Тип објекта: Дограђени простор.

Спратност објекта: Планирана спратност објекта од П+0.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је 2770м².

Заузетост парцеле под постојећим објектима је око 1628м².

Заузетост парцеле под планираним објектом је око 687м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је . 5539м².

Изграђеност парцеле под постојећим објектима је око 1798м².

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 687м².

Укупна изграђеност износиће око 2485м².

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 објекта је око 687м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Коте приземља објекта морају бити минимално 10 цм више од припадајућих саобраћајница. Како је у питању надстрешница која повезује две хале и намењена је за смештај доставних взила у тренутку довоза и одвоза робе, кота остаје иста као и постојеће интерне саобраћајнице на комплексу.

Светла висина просторија: Пословни простор минимално 2.80м.

Максимална висина крова: Максимална висина објекта је до 18 метара.

Висина планираног објекта је 5.58-4.94м.

Отвори на фасади према ближој суседној међи: Планирани објекат је надстрешница постављена између два постојећа објекта, атко да нема отвора према суседним парцелама.

Осветлење и вентилација: Све просторије у објекту морају имати вентилацију, дневно или вештачко светло. Осветљење сијалицама – рефлекторима се врши са фасаде постојећих објекта.

Мере заштите:

- Термичка заштита: Термичку заштиту предвидети за 2 (другу) климатску зону.
- Сеизмичка заштита: Објекат предвидети за 8 (осми) степен сеизмичности.
- Противпожарна заштита: На основу обавештења у погледу мера заштите од пожара МУП РС – Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-7041/21 од 20.05.2021.год. произилази да није прописана ни обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара сходно чл. 20 ст. 2 Уредбе о локацијским условима.

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. Према важећем планском документу минимална површина зеленила мора да заузима 15% површине парцеле што у конкретном случају износи 639м².

Пешачке и приступне саобраћајнице: Парцела има постојећи директан излаз на јавну саобраћајницу улицу Пету индустријску. На планираном објекту предвидети рефлекторе који ће осветлити простор испод надстрешнице.

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

Одводњавање отпадних вода: На парцели предвидети сепаратор уља и масти у који ће се сакупљати и пречишћавати воде са саобраћајница и платоа а затим тако пречишћене испуштати у зелене површине на комплексу или у атмосферску канализацију тј. улични канал.

Врста и висина ограде: Око парцеле потребно је изградити ограду, уколико до данас већ није изграђена. 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 2.20 м.

Загревање објекта: Објекта се не загрева.

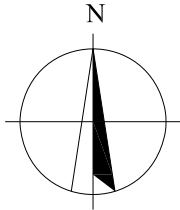
Подземне инсталације: Приликом предметне изградње водити рачуна о постојећој надземној и подземној инсталацији и околним суседним објектима. Све нарушене јавне и остале површине довести у првобитно стање.

Према Копији катастарског плана водова РГЗ-а Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад за кат. парц. бр. 735/63 к.о. Нова Пазова учртане су инсталације водовода и канализације.

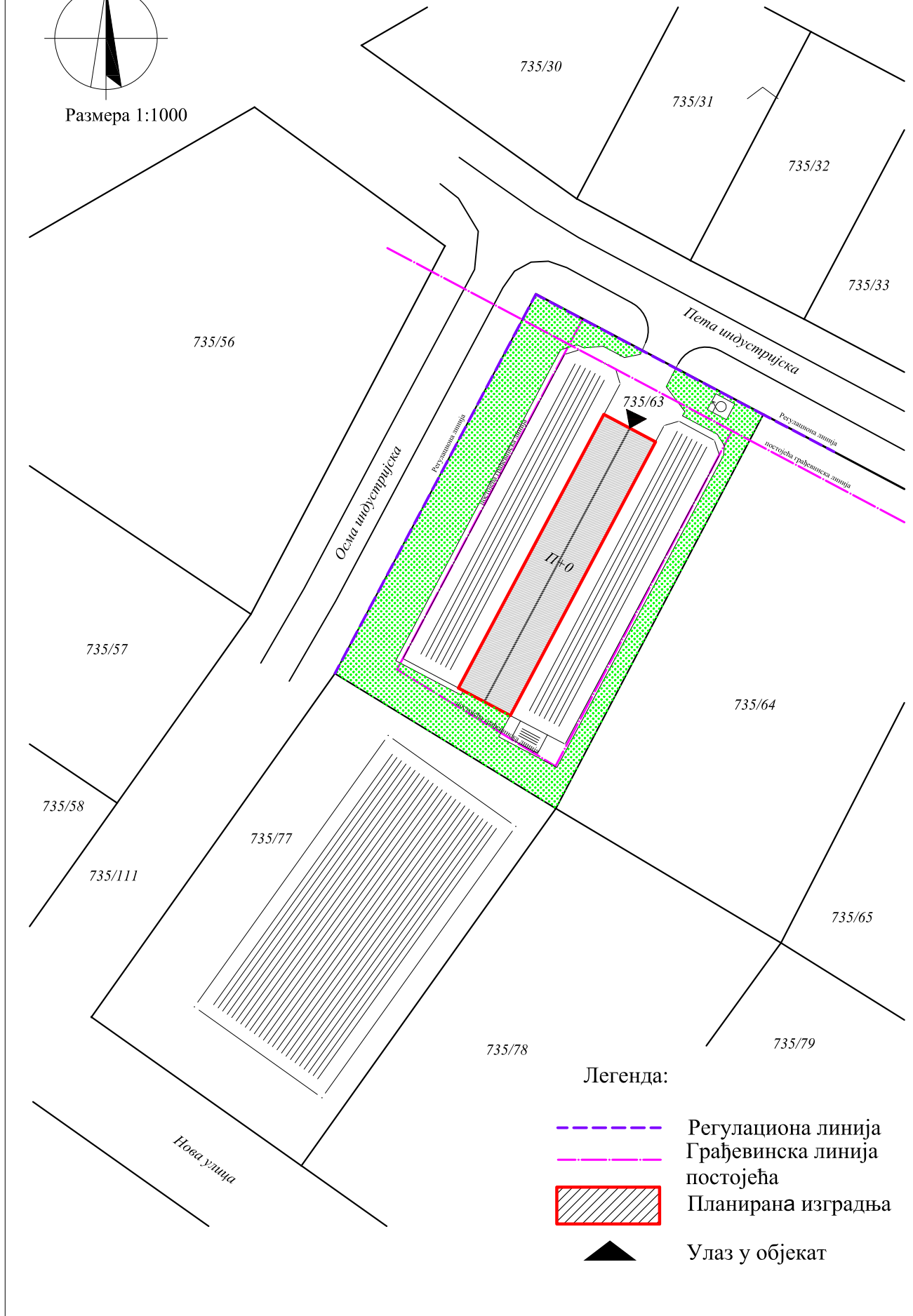
Напомена:

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 постојећа
- ▨ Планирана изградња
- ▲ Улаз у објекат

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 735/63 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-9104/2021 од 14.05.2021.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 765/63 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-9553/2021 од 12.05.2021.год.
3. Противпожарни услови издати од МУП РС – Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ср. Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-7041/21 од 20.05.2021.год.
4. Изјава Милорада Бућана сувласника пословно-складишног објекта у уделу $\frac{1}{4}$ (објекат уписан као зграда бр. 1 у лист непокретности 4856 к.о. Нова Пазова) као и сувласника у уделу 1431/4261 на кат. парц. бр. 735/63 к.о. Нова Пазова којом се саглашава са изградњом на предметној парцели.
5. Идејно решење израђено од стране „Konsalting“ д.о.о. Стара Пазова, бр. тех. документације 30/21-ИДР у Старој Пазови фебруара 2021.год.
6. Катастарско топографски план израђен од Геодетског бироа „TERRA PLUS“ д.о.о. из Старе Пазове од 26.01.2021.год.
7. Пуномоћје за заступање од стране Бућан Милорада из Београда, дато Срђану Јовићу из Старе Пазове дана 09.02.2021.год. оверено код Јавног бележника Данке Царић из Београда УОП-П:362-2021 дана 09,02.2021.год.
8. Пуномоћје за заступање од стране „FAMI CO“ д.о.о. из Димитровграда, дато Срђану Јовићу из Старе Пазове од дана 09.02.2021.год.
9. 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.
10. 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.
11. Накнада за ЦЕОП у износу од 29.232,00 динара уплаћена на рачун број 96-, прималац Агенција за привредне регистре.
12. Такса за локацијске услове у износу од 29.232,00 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.инђ.грађ. Биљана Симеуновић
дипл.правник Радомир Невајда

Начелница,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. „FAMI CO“ д.о.о. из Старе Пазове, путем пуномоћника,
2. МУП Одељење Сремска Митровица.