



Република Србија
Општина Стара Пазова
Општинска управа Стара Пазова
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-СПЗ-20618-ЛОС-1/2021
Дана: 28.12.2021. године
Стара Пазова, Светосавска 11
Број телефона: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ДОГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА МАГАЦИНА
СА АДМИНИСТРАТИВНИМ ПРОСТОРИЈАМА
на кат.парц. бр. 727/81, 727/51, 727/73,721/10 к.о. Нова Пазова,
ул. Четврта 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, 83/2018 (чл. 105-110 нису у пречишћеном тексту), 31/2019, 37/19 др. Закон, 9/20 и 52/2021), 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. 031-111/2021-III од 21.07.2021. год.

Плански документ: План генералне регулације Нове Пазове („Сл. лист општина Срема“ број 32/18, 37/18, 4/21 и 39/21).

Инвеститор: „MEDIUS“ д.о.о. (ПИБ 101242059)
из Нове Пазове, ул. Четврта индустријска бр. 12

Пуномоћник: Саша Ђак
из Старе Пазове.

Број и дан подношења захтева: РОР-СПЗ-20618-ЛОС-1/2021 од 03.07.2021.године.

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

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 727/81 к.о. Нова Пазова, површине 01ха 64а 99м², уписана је у лист непокретности број 4422 к.о. Нова Пазова,

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 727/51 к.о. Нова Пазова, површине 03а 53м², уписана је у лист непокретности број 4422 к.о. Нова Пазова,

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 727/73 к.о. Нова Пазова, површине 06а 70м², уписана је у лист непокретности број 4422 к.о. Нова Пазова,

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 721/10 к.о. Нова Пазова, површине 06а 44м², уписана је у лист непокретности број 4756 к.о. Нова Пазова.

Намена парцеле: Грађевинска парцела Р1 намењена је изградњи производних и складишних објеката.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Степен заузетости парцеле: 65% (максимално 11.808м²).

Степен 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 23.616м²)

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 2.725м².

Намена објекта: Комплекс „MEDIUS“ налази се на кат. парц. бр. 727/81, 727/51, 727/73 и 721/10 к.о. Нова Пазова, од којих је једино кат. парц. бр. 727/81 к.о. Нова Пазова изграђена и на којој се налази седам објеката.

Доградња је планирана у виду три анекса уз постојећи пословни објекат који се користи за складиштење безалкохолних пића, воде, сокова и стаклене амбалаже и који је означен на копији плана као објекат број 6, бруто површине 760m^2 , спратности П+0.

Доградња постојећег објекта намењена је за складиштење безалкохолних пића, воде, сокова, стаклене амбалаже и административни простор, спратности П+1, укупне корисне површине свих анекса око 1.430m^2 и то:

- **Анекс 1** спратности П+1 планира се уз северозападну фасаду постојећег објекта и намењен је за административни простор у делу приземља и на спрату, укупне корисне површине око 245m^2 и за складиште безалкохолних пића, воде, сокова и стаклене амбалаже у приземљу, корисне површине око 745m^2 . Планирана укупна корисна површина анекса 1 је око 990m^2 . Анекс 1 се планира на делу кат. парц. бр. 727/81 и делу 727/51 к.о. Нова Пазова.
- **Анекс 2** спратности П+0 планира се уз североисточну фасаду постојећег објекта и намењен је за складиште безалкохолних пића, воде, сокова и стаклене амбалаже, корисне површине око 210m^2 . Анекс 2 се планира на делу кат. парц. бр. 727/81 к.о. Нова Пазова.
- **Анекс 3** спратности П+0 планира се уз југоисточну фасаду постојећег објекта и намењен је за складиште безалкохолних пића, воде, сокова и стаклене амбалаже, корисне површине око 230m^2 . Анекс 1 се планира на делу кат. парц. бр. 727/81 к.о. Нова Пазова.

Класификација и категорија објекта: Доминатна категорија објекта је В.

Складишни део објекта– В– 125222 – 88,04 %.

Администрација– Б – 122011 – 11,96 %.

Фазност изградње: Нема фазе изградње.

Тип објекта: Доградња уз слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Планирана максимална спратност објекта П+1.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је 11.808m^2 .

Заузетост парцеле под постојећим објектима је око 4.473m^2 .

Заузетост парцеле под планираном доградњом анекса је око 1.325m^2 .

Укупна заузетост парцеле под објектима је око 5.798m^2 .

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 23.616m^2 .

Изграђеност парцеле под постојећим објектима је око 4.589m^2 .

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 1.460m^2 .

Укупна изграђеност износиће око 6.050m^2 .

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 постојећег објекта бр. 6 је 747m^2 , а корисна површина сва три дограђена анекса је око 1.430m^2 .

Укупна корисна површина објекта бр. 6 након доградње износиће око 2.175m^2 .

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Коте приземља објеката морају бити минимално 10 цм више од припадајућих саобраћајница.

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

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

Висина слемена планираног објекта је до 12,00м.

Отвори на фасади према ближеј суседној међи: Отворе поставити на парпетни зид минималне висине $h = 1,80$ м.

Максималне димензије прозорских отвора према ближеј суседној парцели износе $1,20\text{m} \times 0,60\text{m}$.

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

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 501-258/2021-III-01 од 03.11.2021.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.

- 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 09.29Број 217-17079/21 од 04.11.2021.год. произилази обавеза да се пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу достави на сагласност пројекти за извођење објекта чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.
- Санитарни услови: На основу Санитарних услова од Покрајинског секретаријата за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Сремској Митровици број: 138-53-00932-2/2021-14 од 04.11.2021.год. објекат у коме се обавља делатност производње и промета која подлеже надзору, пре почетка обављања делатности, у објекту морају бити обезбеђени прописани општи и посебни санитарни услови у складу са важећим Законом и Правилницима из области санитарне заштите.

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 засадом високог и ниског растиња. Према важећем планском документу минимална површина зеленила мора да заузима 15% површине парцеле што у конкретном случају износи 2.725м².

Пешачке и приступне саобраћајнице: Парцела има постојећи директан излаз најавну саобраћајницу улицу Четврту индустријску са југозападне стране и на улицу Трећа индустријска са југоисточне стране. На постојећем комплексу постоји паркинг простор за 66 (шездесетшест) путничких возила. Постојећи паркинг према намени комплекса задовољава услове за паркирање према урбанистичким стандардима и није потребно да се проширује за потребе планиране доградње.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде одвети у зелене површине поред објекта на комплексу.

Одводњавање отпадних вода: Према условима „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 7302 од 04.11.2021.год. постојећи комплекс „MEDIUS“ у Новој Пазови у ул. Четврта индустријска бр. 12 је прикључен на градске мреже водовода и канализације. Како планирана доградња не производи повећање капацитета коришћења воде користиће се постојећи прикључци.

Врста и висина ограде: Око парцеле потребно је изградити ограду, уколико већ није изграђена. Елементи ограде (темелји, 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 2,20м.

Загревање објекта: Планирано је загревање само административног дела објекта у анексу 1 о на електричну енергију. Складишни простори се неће грејати.

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 картиране су водоводне и гасне инсталације, као и инсталације телефона и фекалне канализације.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови: Према условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број 5/98 2021 од 04.11.2021.год.

- Електро услови: Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-281847-21 од 15.11.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 16.11.2021.год.

- Водни и канализациони услови:

Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 7302 од 04.11.2021.год.

Према Водним условима издатим од ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад из Новог Сада број I-1240/5-21 од 01.12.2021. год. инвеститорје у обавези да након изградње предметног објекта прибави водну дозволу.

- Гасни услови:

Према условима А.Д. „Гас-Феромонт“ Стара Пазова број 3978-2/21 од 25.11.2021.год.

-ТТ услови:

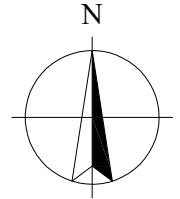
Према Техничким условима од Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број Д210-499957/1-2021 од 03.11.2021. год.

Напомена:

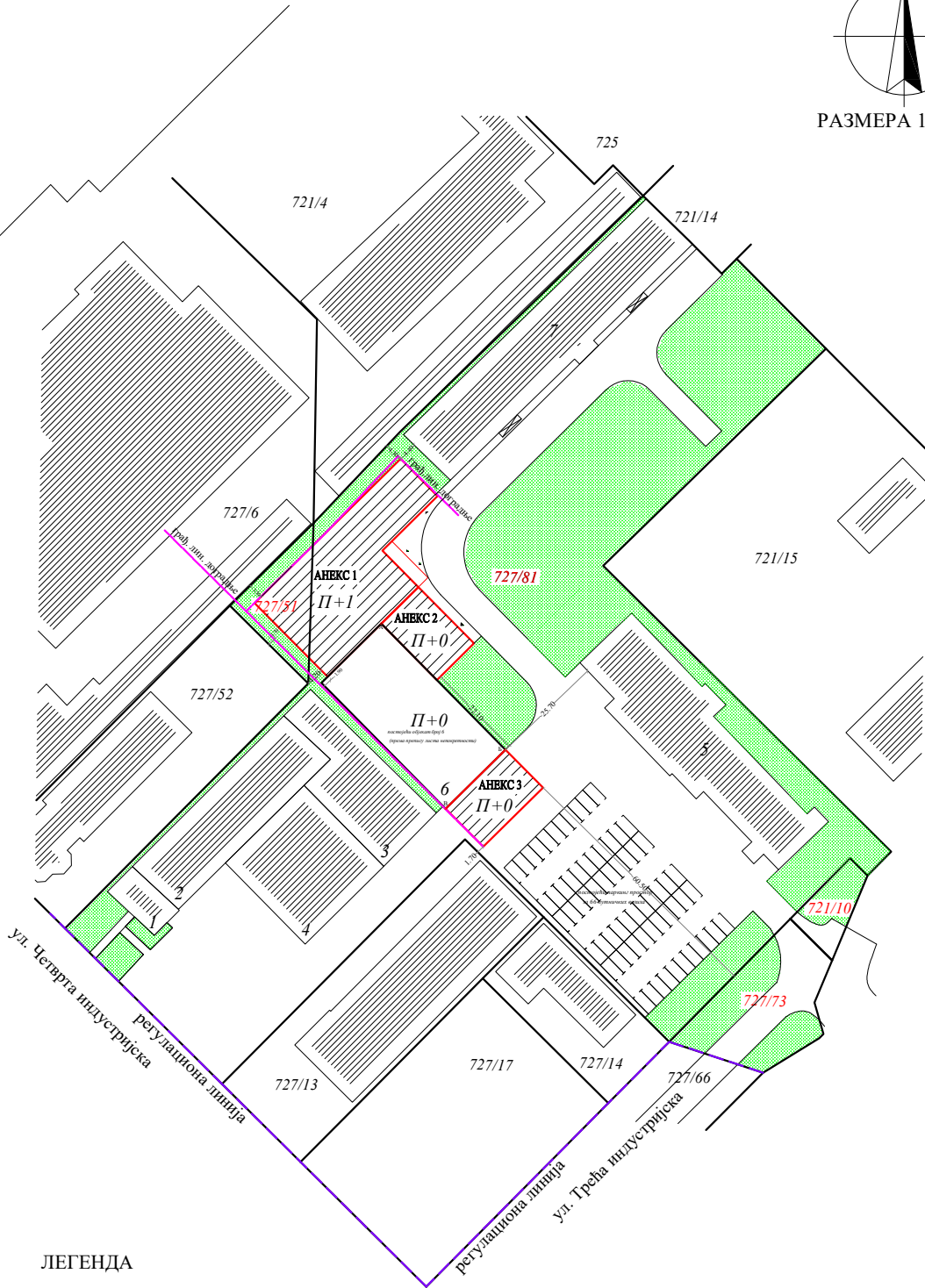
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Обавеза је да се пре подношења захтева за издавање употребне дозволе, спроведе препарцелација у складу са законом и изврши обједињавање предметних катастарских парцела у једну грађевинску парцелу.






Приказ грађевинских и регулационих линија



РАЗМЕРА 1 : 1000



ЛЕГЕНДА

-  регулациона линија
-  грађевинска линија
-  планирана доградња - Анекс 1, 2 и 3
-  улаз у објекат
-  Постојећа тачка А, Б и В

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 727/81, 727/51, 727/73, 721/10 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-19990/2021 од 27.09.2021.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 727/81, 727/51, 727/73, 721/10 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-21305/2021 од 22.09.2021.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издато од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-258/2021-III-01 од 03.11.2021.год.
4. Противпожарни услови издати од МУП РС – Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ср. Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-17079/21 од 04.11.2021.год.
5. Санитарни услови од Покрајинског секретаријата за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Сремској Митровици број: 138-53-00932-2/2021-14 од 04.11.2021.год.
6. Услови „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 5/98 2021 од 04.11.2021.год.
7. Услови „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-281847-21 од 15.11.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 16.11.2021.год.
8. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 7302 од 04.11.2021.год.
9. Водни услови издати од ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад из Новог Сада број I-1240/5-21 од 01.12.2021. год.,
10. Технички услови од АД „Гас Феромонт“ Стара Пазова број 3978-2/21 од 25.11.2021.год.
11. 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: Д210-499957/1-2021 од 03.11.2021.год.
12. Идејно решење израђено од стране „S PROJEKT 019“ д.о.о. из Старе Пазове, број техничке документације ИДР 04/0421 из априла 2021.год.
13. Катастарско топографски план израђен од Геодетског бироа „TERRA PLUS“ д.о.о. из Старе Пазове од 01.12.2021.год.
14. Изјава о сагласности којом се привредно друштво Херкулес д.о.о. из Нове Пазове као власник парцеле бр. 727/13 к.о. Нова Пазова сагашава да инвеститор „MEDIUS“ д.о.о. из Нове Пазове може на 727/81, 727/51, 727/73, 721/10 к.о. Нова Пазова градити објекте на удаљењу мањем од прописаног планским документом у односу на парцелу бр. 727/13 к.о. Нова Пазова
15. Пуномоћје за заступање од стране „MEDIUS“ д.о.о. Нова Пазова дато Ђак Саша из Старе Пазове од 20.04.2021.год., електронски потписана 03.07.2021. год.
16. 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.
17. 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.
18. Накнада за ЦЕОП у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 97 84-55404400, прималац Агенција за привредне регистре.
19. Такса за локацијске услове у износу од 121.755,00 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:

Биљана Симеуновић, струк.инђ.грађ.

Радомир Невајда, дипл.правник

Начелница

Душанка Грозданић Миловић дипл.инж.арх.

Доставити:

1. „MEDIUS“ д.о.о. Нова Пазова, путем пуномоћника,
2. Одељење за привреду општине Стара Пазова,
3. МУП РС – Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације Ср. Митровица,
4. Покрајински секретаријат за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Ср. Митровица,
5. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова,
6. Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
7. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
8. „Гас - феромонт“ ад Стара Пазова,
9. „Телеком Србија“ а.д. Београд