



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа Стара Пазова

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-13754-LOCH-2/2021

Дана: 25.10.2021. године

Стара Пазова, Светосавска 11

Број телефона: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА РУШЕЊЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ОБЈЕКТА И
ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНО - СКЛАДИШНОГ ОБЈЕКТА,
на кат. парц. бр. 722 к.о. Нова Пазова
у пословној зони Нове Пазове
Северна радна зона блок 25

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, 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. 031-111/2021-III од 21.07.2021. год.

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

Подносилац захтева: „УНА ЗОРЧИЋ“ д.о.о. (ПИБ 101244458)

из Нове Пазове, ул. цара Душана бр. 85

Пуномоћник: „ПРОЈЕКТ BIRO MARINKO“ д.о.о. (ПИБ 105208087)

из Старе Пазове, ул. Тирила и Методија

чије је овлашћено лице Јелица Маринко из Старе Пазове

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-13754-LOC-1/2021 од 12.05.2021.године.

Подаци о локацији: Северна радна зона је намењена индустријским и занатским објектима и комплексма, привредним погонима, складиштима, сервисима, велепродајним просторима, робно – транспортним центрима и пословним објектима.

Катастарска парцела: Према подацима прибављеним из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода за кат. парц. бр. 722 к.о. Нова Пазова уписана је у лист непокретности бр. 4429 к.о. Нова Пазова у површини од 30а 92м².

Намена парцеле: Предметна парцела припада типу парцеле Р1 која је намењена изградњи производних и складишних објеката (индустријски, занатски и привредни погони, складишни објекти, комерцијалне делатности и трговина). Пратећи садржаји уз основну намену су канцеларијски и продајни простор.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Индекс заузетости парцеле: Максимално 65% укључујући саобраћајнице, паркинге и манипулативне површине што износи 2010м².

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

Индекс изграђености парцеле: Максимално 1,3 што износи 4020м².

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 464м².

Намена објекта: На предметној парцели планирано је рушење постојећег објекта намењеног за зграду пољопривреде – машинска радионица са рестораном и изградња новог пословно складишног објекта са пратећом интерном инфраструктуром.

1. **рушење постојећег објекта** означеног у копији плана бројем 1, спратности П+0, бруто површине од око 551м², за потребе стварања простора за изградњу новог објекта.

2. **изградња пословно-складишног објекта**, спратности П+2 - П+1, корисне површине око 3276м², намењеног за складиштење беле технике и организованог у три етажe. У приземљу је планиран улазни хол, изложбени простор, складиште, као и трпезарија са пратећим санитарним просторијама за запослене. Путем степеница и лифта планира се комуникација са горњим етажама на којима сеу предвиђене канцеларије на првом спрату и складиште са санитарним просторијама на другом спрату.

3. **измештање СКЗ (систем катодне заштите) и анодног лежишта.** Кроз парцелу је за потребе насељске гасне мреже изграђен систем катодне заштите који је предвиђен да се премести са места где се поставља објекат на део предметне парцеле где ће и даље вршити исту функцију. (за ову врсту радова не изхoдује се грађевинска документација, али је у предметним условима назначено измештање).

4. **изградња све неопходне пратеће интерне инфраструктуре** – саобраћајнице са паркинг простором, трасе воде, струје, телефона и др.).

Класификација и категорија објекта: Доминантна категорија В.

- Пословне зграде 122012 В (20%),
- Затворено складиште 125222 В (80%).

Фазност изградње: Нема фазе изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимално дозвољена спратност није предвиђена планом.

Планирани комплекс је максималне спратности П+2/П+1.

Максимална висина: Максимално 15м за производне зграде и 18м за производно пословне зграде.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 2010м².

Заузетост парцеле под објектом износи око 1525м².

Заузетост парцеле под планираним саобраћајницама износи око 490м².

Укупна заузетост под објектима и под саобраћајницама је око 2015м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимално дозвољена изграђеност је 4020 м².

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 3400м².

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 је око 3276м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално један степен у односу на коту прилазне саобраћајнице.

Светла висина просторија: Пословни простор администрација минимално 2.80м, складиште минимално 3.00м.

Осветљење и вентилација: Обезбедити природну вентилацију, као и 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 501-158/2021-П1-01 од 25.06.2021.год, није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: На основу услова у погледу мера заштите од пожара од РС, МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-9304/21 од 29.06.2021.год. произилази да нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара. Обавеза је да се доставе пројекти за извођење, чији је саставни део пројекат заштите од пожара овом Одељењу на давање сагласности пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу.

Нивелација и регулација: Објекте прилагодити ситуацији на терену и регулисати их 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.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Колски приступ на јавну саобраћајну површину је предвиђен преко кат. парц. бр. 722 к.о. Нова Пазова у ширини изграђене интерне саобраћајнице и 1м поред саобраћајнице са обе стране на основу права службености пролаза у корист свакодобног власника кат. парц. бр. 722 к.о. Нова Пазова.

Планирана је изградња 24 (двадесет четири) паркинг места од кога је једно паркинг место димензионисано за особе са посебним потребама.

Одводњавање површинских и отпадних вода: Постојећи комплекс је прикључен на градску мрежу канализације, с обзиром да према идејном решењу нема повећања капацитета то је потребно користити постојеће прикључке на канализацију.

Врста и висина ограде: Ако око парцеле није изграђена ограда, потребно је исту изградити. 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 2.20м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини.

Загревање објекта: Предвиђено је алтернативно загревање на гас или електричну енергију.

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 картиране су инсталације у РГЗ Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови: Према техничким условима „Чистоћа“ ј.п. из Старе Пазове број: 5/55-1 2021 од 23.07.2021.год.,
- Електро услови:

Према Условима од „Електродистрибуција Србија“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-90698-21 од 30.06.2021.год., заведено на писарници „Електродистрибуција Србија“ д.о.о. Београд дана 01.07.2021.год.

- Водни и канализациони услови:

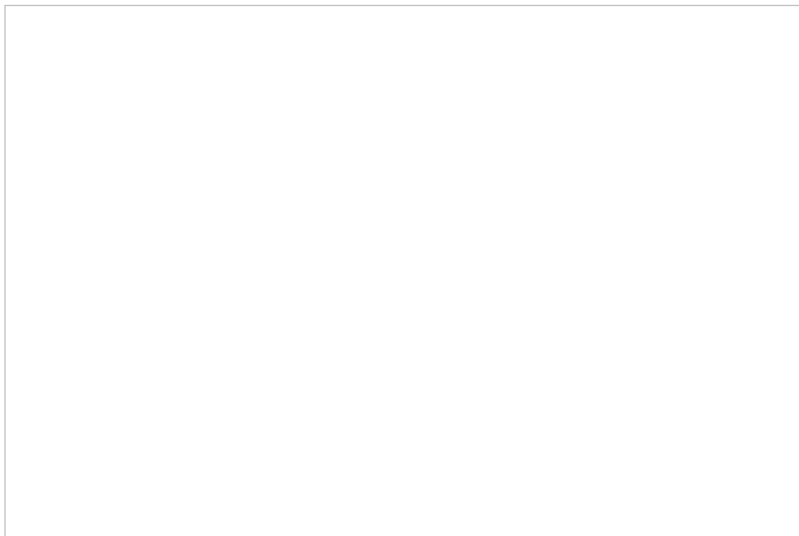
Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 4235 од 01.07.2021.год.

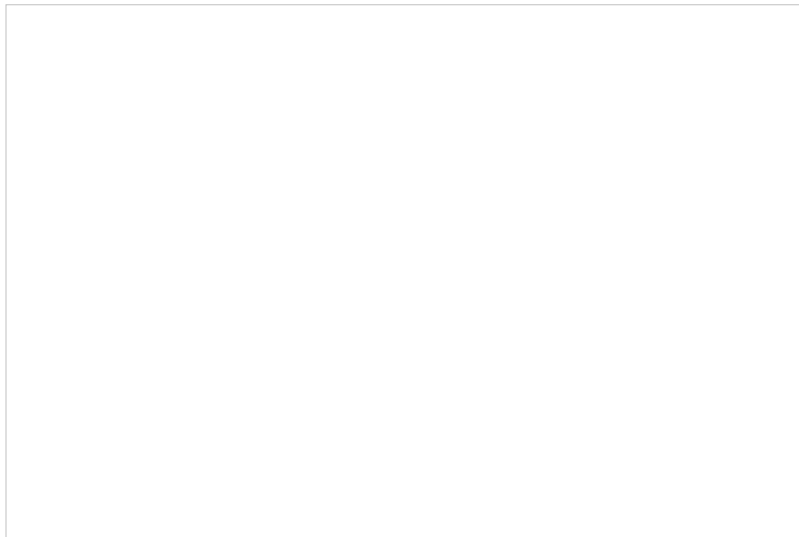
Према Водним условима ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број П-785/5-21 од 13.07.2021.године инвеститор има обавезу да након извршене изградње у посебном поступку исходује водну дозволу за цео комплекс.

- ТТ услови: Према Техничким условима 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: Д210-263640/1-2020 од 01.07.2021.год.
- Гасни услови: Према Техничким условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: 3085-2/21 од 03.09.2021.год.
- Технички услови-извештај о могућности прикључења објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број 3085-3/21 од 03.09.2021. 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.





Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 722 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-11193/2021 од 08.06.2021.год.,
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 722 к.о. Нова Пазова, од РГЗ Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова бр. 956-302-11660/2021 од 02.06.2021.год.,
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељење за привреду број 501-158/2021-III-01 од 25.06.2021.год.
4. Услови у погледу мера заштите од пожара од РС, МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Мировници, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-9304/21 од 29.06.2021.год.
5. Технички услови „Чистоћа“ ј.п. из Старе Пазове број: 5/55-1 2021 од 23.07.2021.год.,
6. Услови од „Електродистрибуција Србија“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д/07.17.-90698-21 од 30.06.2021.год., заведено на писарници „Електродистрибуција Србија“ д.о.о. Београд дана 01.07.2021.год.
7. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 4235 од 01.07.2021.год.
8. Водни услови од ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број II-785/5-21 од 13.07.2021.год.,
9. Технички услови Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Мировница, број: Д210-263640/1-2020 од 01.07.2021.год.
10. Гасни услови: Према условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: 3085-2/21 од 03.09.2021.год.
11. Технички услови-извештај о могућности прикључења објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број 3085-3/21 од 03.09.2021. год.
12. Идејно решење израђено од СР „ТЕХНО ПРОЈЕКТ“ из Стара Пазова бр. тех. документације ИДР –ГП-022/2021, израђено у Старој Пазови, мај 2021. године.
13. Катастарско топографски план израђен од „TERRA PLUS“ д.о.о. Стара Пазова од 08. 08. 2019.год.
14. Изјава сагласности „МКД“ д.о.о. из Нове Пазове власника кат. парцеле бр. 724/1 к.о. Нова Пазова којом се саглашава да његов бочни комшија „УНА ЗОРЧИЋ“ д.о.о. из Нове Пазове може поставити свој објекат на мању удаљеност од удаљености прописане планским актом тј. На 2,30м од наше заједничке бочне међе, оверено код јавног бележника Сава Делдајић бр. УОП-III: 2209-2021 од 11.05.2021. год.
15. Изјава сагласности „УНА ЗОРЧИЋ“ д.о.о. из Нове Пазове кога заступа директор Душан Комарец власник кат. парцеле бр. 724/1 к.о. Нова Пазова којом се саглашава да његов бочни комшија „МКД“ д.о.о. из Нове Пазове може поставити свој објекат на мању удаљеност од удаљености прописане планским актом тј. На 2,30м од наше заједничке бочне међе, оверено код јавног бележника Сава Делдајић бр. УОП-III: 2211-2021 од 11.05.2021. год.
16. Решење издато „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд број: 88.1.1.0.-Д/07.17.-345566-20 од 18.01.2021.год., заведено на писарници ОДС „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 01.07.2021.год.
17. Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије на основу решења о одобрењу за прикључење бр. 88.1.1.0.-Д/07.17.-345566-20 од 18.01. 2021. год. заведено на писарници ОДС „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 19.01.2021.год.
18. Пуномоћ од стране „УНА ЗОРЧИЋ“ д.о.о. из Нове Пазове коју заступа директор Јадранка Зорчић Митрић дато „ПРОЈЕКТ BIRO MARINKO“ д.о.о. (ПИБ 105208087) из Старе Пазове, дана 07.05.2021.год. електронски потписано 12.05.2021.
19. 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.
20. 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.
21. Накнада за ЦЕОП у износу од 2000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52, са позивом на број 97 89-55813900, прималац Агенција за привредне регистре.
22. Такса за локацијске услове у износу 255.000,00 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. „УНА ЗОРЧИЋ“ д.о.о. из Нове Пазове, путем пуномоћника,
2. ОУ Стара Пазова, Одељење за привреду,

3. МУП Одељење Сремска Митровица,
4. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова
5. „Електродистрибуција Србија“ 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, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица.