



Република Србија
Општина Стара Пазова
Општинска управа Стара Пазова
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-23245-LOCA-2/2021
Датум: 23.11.2021. године
Стара Пазова, Светосавска 11
Број телефона: 022/310-170

ИЗМЕНА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА БР. ROP-SPZ-23245-LOC-1/2021

ОД 30.10.2021.ГОД.

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ
СКЛАДИШНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА
на кат. парц. бр. 9562 к.о. Стара Пазова
ул. Карађорђева бр. 150А
у јужној радној зони**

Законски основ за израду локацијских услова: Локацијски услови израђују се на основу чл. 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 (чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту) 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 измењених локацијских услова: План генералне регулације за насеље Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17 и 43/20).

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

Стара Пазова, ул. Карађорђева бр. 150

Пуномоћник: Силвана Ђуричић

из Нове Пазове.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-23245-LOCA-11/2021 од 04.11.2021. године.

Подаци о локацији: Јужна радна зона-производно - пословна зона Р-2.

Катастарска парцела:

Кат. парц. бр. 9562 к.о. Стара Пазова, која је уписана у Препис листа непокретности број: 10067 к.о. Стара Пазова, у површини 01ха 91а 96м2.

Намена парцеле: Изградња складишних, пословних и производних објеката као и изградња објеката у комбинацијама: пословно-производни, пословно-складишни, производно-складишни и пословно-производно-складишни.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Индекс заузетости парцеле: До 65% (максимално 12477,4м2).

Индекс 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 28794)

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

Минимална површина под зеленилом: 15 % (минимално 2879,4м2).

Намена објекта:

Мењају се локацијски улови број ROP-SPZ-23245-LOC-1/2021 в.д. 30.10.2021. године. од 12.11.2021. године зато што је инвеститор тражио разјашњење тачке 5. техничких услова ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова јер није у потпуности јасна тачка 5. која се односи на планирано проширење постојеће хидрантске мреже на парцели, те је овај орган прибавио нове техничке услове од имаоца јавног овлашћења под бројем 2366-2 од 12.11.2021. године

У осталим деловима Локацијски услови број ROP-SPZ-23245-LOC-1/2021 од 30.10.2021. године остају непромењени.

Класификација и категорија објекта:

Објекат 1 Продајно пословни објекат:

Салон намештаја 123002 100,0% В

Пословни простор 122012 23% В

Објекат 2 Складишни објекат:

Складиште: 125222 100% В

Објекат 3 Складишни објекат:

Складиште: 125222 100% В

Фазност изградње: Фазна изградња - три фазе.

Тип објекта: Слободностојећи и дограђени објекти.

Спратност објекта: Максимално дозвољена висина венца 15м.

Максимална висина складишно-пословног комплекса је према ИДР је око 12.35м, максималне спратности П+1.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је 12477,4м².

Заузетост парцеле под постојећим објектом је око 2712м².

Под планираним складишно-пословним објектима око 7117м².

Укупна заузетост под постојећим и планираним објектима је око 9829м².

Заузетост парцеле под објектима друског саобраћаја и пешачким комуникацијама је око 6120м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална изграђеност је 28794м².

Изграђеност парцеле под постојећим објектом је око 2915м²,

Изграђеност парцеле под планираним објектима у три фазе је око 8.532м².

Укупна израђеност под постојећим и планираним објектима је око 11.447м².

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 8.413м²

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Максимално + 0.10 м.

Светла висина просторија: минимално 2.80м.

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.

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 парковског зеленила и травнатих површина обрађених у урбанистичком пројекту за наменску изградњу комплекса минимално 2879м².

Пешачке и приступне саобраћајнице: Предметна парцела има директан постојећи улаз – излаз на улицу Карађорђеву. Од улаза – излаза приступа се директно до постојећег и планираних објекта преко двосмерних интерних саобраћајница намењених за тежак теретни саобраћај минималне ширине 6 метара преко којих се крећу сва теретна, интервентна и путничка возила.

Планиране саобраћајнице у потпуности обезбеђују брз приступ објектима и уједно служе као противпожарни пут у случају потребе. Поред саобраћајница планирани су и манипулативни платони преко којих се путем теретних возила допрема или отпрема роба из складишног простора. За потребе функционисања комплекса предвидијено је 105 паркинг места у оквиру сопствене парцеле, а 16 паркинг места је у гаражи постојећег објекта.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде до изградње уличне канализације употребљених вода одвести у водонепропусну јаму.

Одводњавање површинских вода: Атмосферска вода са крова и саобраћајних површина предвиђено је да се прикупљаја и одводи према условима надлежног предузећа из ове области.

Врста и висина оградe: Око парцеле потребно је изградити ограду. Елементи оградe (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 оградe 2,20 м.

Загревање објекта: За загревање и хлађење новопланираног пословног објекта као енергент користиће се алтернативно електрична енергија а по потреби и захтевима корисника и природни гас, док за складишне објекте није предвиђено загревање.

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.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 2366-2 од 12.11.2021. године.

Према овим Условима, у тачки 5. је наведено да ј.п. „Водовод и канализација“ не гарантује потребан притисак за хидрантску мрежу те предвидети уређај за повишење притиска. Уређај за повишење притиска не може се директно прикључити на водоводну мрежу.

Напомена:

Локацијски услови важе две године од дана издавања или 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. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 2366-2 од 12.11.2021. године.
2. Захтев за измену локацијских услова бр. ROP-SPZ-23245-LOC-1/2021 од 30.10. 2021. год.
3. Пуномоћје за заступање „ММ 99“ д.о.о. из Старе Пазова дато Силвану Ђуричић дана 20.07. 2021. год., електронски потписано 21. 07. 2021. год.,
4. Републичка административна такса у износу од 4.210,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
5. Општинска административна такса у износу од 300,00 динара уплаћена на рачун број 840-742251843-73 са позивом на број 97 72-235, прималац Општина Стара Пазова.
6. Накнада за СЕОР у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 41-51000000, прималац Агенција за привредне регистре.

Обрада,

Радомир Невајда, дипл. правник
Начелница,

Душанка Грозданић Миловић, дипл.инг.арх.

Доставити:

1. „ММ 99“ д.о.о. из Старе Пазова, путем пуномоћника,
2. ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова