



Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-22489-LOC-1/2021
22.11.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ - ПРОМЕНУ НАМЕНЕ
ПОСТОЈЕЋЕГ ПРОИЗВОДНОГ ОБЈЕКТА-ФАБРИКЕ КЕКСА
У ПРОИЗВОДНИ ОБЈЕКАТ-ФАБРИКУ ОСВЕЖИВАЧА ЗА ТОАЛЕТЕ
на кат. парц. бр. 4872/3 к.о. Стара Пазова
ул. Бановачка бр. 68 у Старој Пазови
Источна радна зона-блок Р 1.10**

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 52/2021), 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 за насеље Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17 и 43/20).

Подносилац захтева: **ВЛАДИСЛАВ ТОДОСИЈЕВИЋ**
из Ужица.

Пуномоћник: СР „Техно пројект“ (ПИБ 102695520)
Стара Пазова, ул. Ћирила и Методија бр. 15/13
тј.овлашћено лице Марина Маринко Новак из Старе Пазове.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-22489-LOC-1/2021 од 16.07.2021.год.

Подаци о локацији: Источна радна зона – производно-пословна зона- Блок Р 1.10.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 4872/3 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 9429 к.о. Стара Пазова у површини од 3ха 96а 68м².

Намена парцеле: Производно-пословну зону-блок Р 1.10 карактерише могућност изградње: производних садржаја, пре свега лаке или прерађивачке индустрије, под условом да имају све савремене уређаје за пречишћавање како отпадних материјала тако и ваздуха, односно да испоштују законску регулативу за заштиту животне средине; трговинских комплекса, изложбено продајних простора, занатских комплекса, сервиса и услужних комплекса и садржаја везаних за транспорт, шпедицију и сл.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Индекс заузетости парцеле: Индекс изграђености до 65% што износи 25784м².

(индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима);

Индекс изграђености: Није дефинисан планским документом, али генерално за радне зоне износи 1,5 (максимално 59502 м²).

(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 5950м²).

Категорија и класа објекта: 122012 В - 100%.

Намена објекта: Планира се реконструкција постојећег производног објекта - фабрике кекса, максималне спратности П+2, услед промене технолошког процеса у смислу промене намене у производни објект за производњу освеживача за тоалете, максималне спратности П+2, бруто површине око 3822м² и нето површине око 3698м², без извођења грађевинских радова.

У административном делу објекта који је спратности П+2 само се у приземљу мења намена појединих просторија у функционалном смислу из администрације у лабораторију и радионице за потребе за производног дела објекта који ће се пренаменити из производње кекса у производњу освеживача за тоалете. Производни део објекта је спратности П+0. Реконструкција у виду промене намене која се планира у приземљу је на око 3009м². Како ће се комплетан објекат користити за планирану намену реконструкција се односи на 3698м².

Промена намене просторија врши се без извођења грађевинских радова.

Фазност изградње: Није предвиђена фазна реконструкција.

Тип објекта: Слободностојећи објекат - реконструкција.

Спратност објекта: Постојећа спратност објекта у административном делу је П+2, док је производна хала спратности П+0.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена зузетост парцеле је 25784м².

Заузетост парцеле под објектом је око 3063м².

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

Изграђеност парцеле под објектом је око 3821м².

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 целокупног објекта је 3698м².

Карактер објекта: Стални.

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

Максимална висина кровног венца: Максимално 15 метара.

Светла висина просторија: Пословни простор мин. 2.80м.

Отвори на фасади према ближој суседној међи: Отворе поставити на парапетни зид минималне висине h = 1.80 м.

Максималне димензије прозорских отвора према ближој суседној парцели износе 1.20 м x 0.60 м.

Осветлење и вентилација: Све просторије у објектима 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: 501-179/2021-III-01 од 03.08.2021.год. неопходно је подношење захтева за ажурирање постојеће Студије јер је за предметни објекат издата сагласност на Студију о процени утицаја на животну средину.
- Противпожарна заштита: На основу услова издатих од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-11610/21 од 04.08.2021.год. нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара али је потребно пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу доставити на сагласност пројекте за извођење објекта чији је саставни део и главни пројекат заштите од пожара.
- **Нивелација и регулација:** Објекат се задржава на истој локацији без промена како је приказано у графичком прилогу који је саставни део ових локацијских услова.

Обрада слободних површина: Слободне површине парцеле уредити у виду парковског зеленила и травнатих површина. Потребно је да заузимају 15% укупне површине парцеле што износи око 5950м².

Пешачке и приступне саобраћајнице: Парцела има директан излаз на јавну саобраћајницу улицу Бановачку. Колски и пешачки прилази комплексу остварују из бочне улице - улице 10 у блоку 10

(кат. парц. бр. 4872/2 к.о. Стара Пазова) са источне стране предметне парцеле. Пешачку улаз се остварује и из улице Бановачке преко постојећих пешачких комуникација на комплексу.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне воде одвести путем постојеће фекалне канализације из објекта до уличне канализационе мреже.

Одводњавање атмосферских вода: Атмосферске воде да се одведу у уличну атмосферску канализацију.

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. Минимална висина оградe 2.20м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. не према јавној површини. Како је у питању постојећи комплекс претпоставка је да је ограда до сада већ изграђена.

Загревање објекта: Објекат загревати алтернативно, на чврста горива, електричну енергију или природни гас.

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

Према Уверењу за кат.парц.бр. 4872/3 к.о. Стара Пазова издатом од РГЗ, Служба за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад нема уписаних водова.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови: Према условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 5/90 од 22.10.2021.год. потписани 27.10.2021.год..
- Електро услови: Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-D-07.17.-150311-21 од 09.08.2021.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 10.08.2021.год.
- Водни и канализациони услови:
Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 5282 од 09.08.2021.год.
Према Условима ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број П-975/5 -21 од 10.09.2021.год. инвеститор је у обавези да прибави водну дозволу од овог предузећа.
- ТТ услови: Према Техничким условима од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број: Д210-347984/1-2021 од 10.08.2021.год..
- Гасни услови: Према Условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 2620-2/21 од 09.08.2021.год.

Напомена:

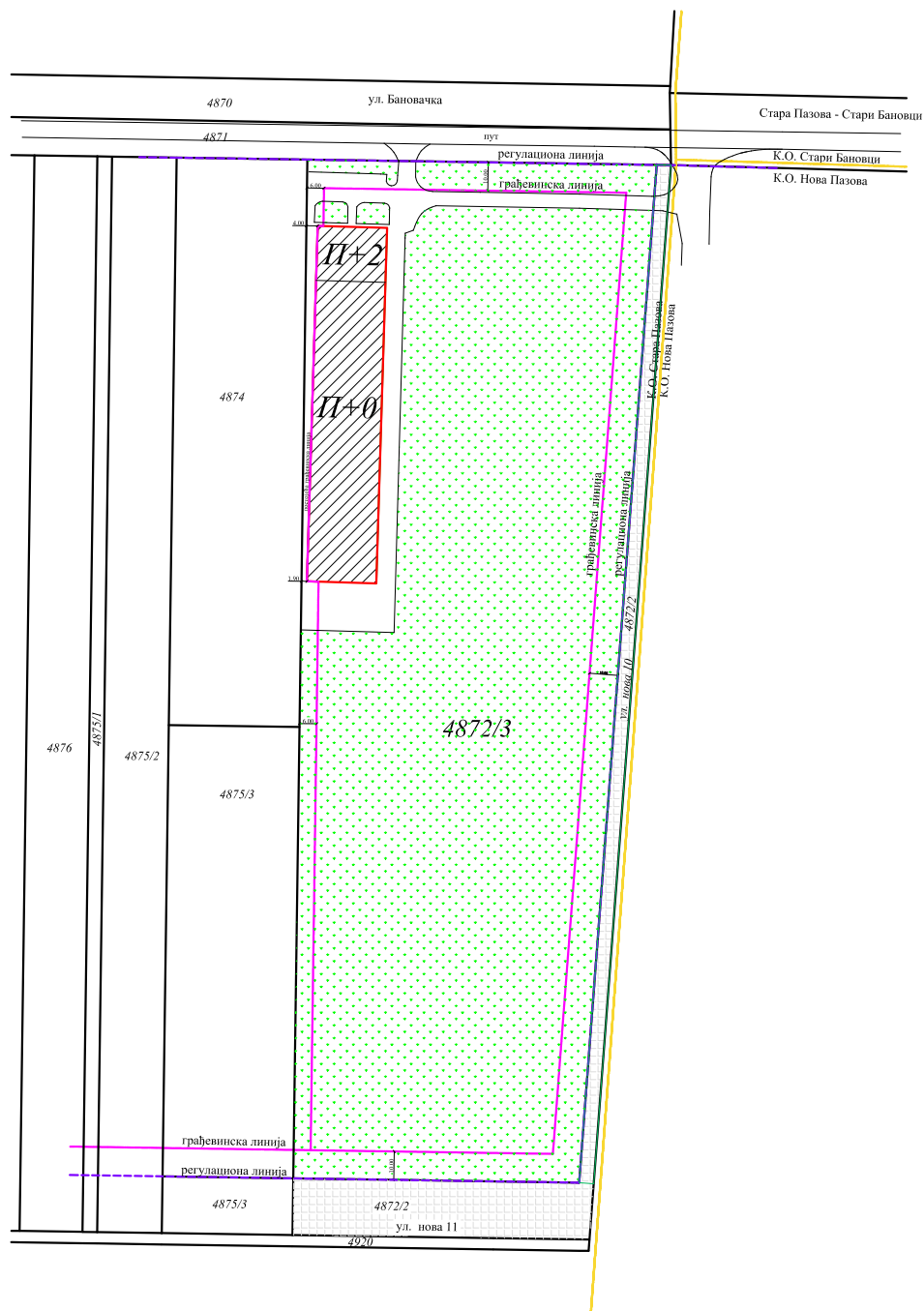
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Пре подношења захтева за грађевинску дозволу неопходно је да се кат. парц. бр. 4872/2 к.о. Стара Пазова пренесе на име Општине Стара Пазова.

Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:1000



Легенда:

- Регулациона линија
- Грађевинска линија
- Граница катастарске општине
- ▨ Планирана реконструкција
- Површина јавне намене - улице 10 и 11

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат. парц. бр. 4872/3 к.о. Стара Пазова издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова број: 952-04-098-15285/2021 од 29.07.2021.год.
2. Уверење за кат. парц. бр. 4872/3 к.о. Стара Пазова издато од РГЗ, Служба за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад број: 956-302-16493/2021 од 29.07.2021.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издато од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-179/2021-III-01 од 03.08.2021.год..
4. Услови Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-11610/21 од 04.08.2021.год.
5. Услови од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 5/90 од 22.10.2021.год. потписани 27.10.2021.год..
6. Услови за пројектовање и прикључење од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-D-07.17.-150311-21 од 09.08.2021.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 10.08.2021.год.
7. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 5282 од 09.08.2021.год.
8. Водни услови ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број II-975/5 -21 од 10.09.2021.год.
9. Технички услови од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број: Д210-347984/1-2021 од 10.08.2021.год..
10. Услови од „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 09.08.2021.год.
11. Идејно решење израђено од стране С.Р. „Техно пројект“ из Старе Пазове бр. тех. документације ИДР-ГП-028/21 израђено у Старој Пазови јул 2021. године.
12. Катастарско топографски снимак кат. парц. бр. 4872/3 к.о. Стара Пазова израђено од стране Геодетског бироа „TERRA PLUS“ д.о.о. Стара Пазова дана 15.05.2012.год.
13. Пуномоћ за заступање дата од Тодосијевић Владислава из Ужица, адвокату Слободанки Грујић из Нове Пазове од 10.05.2018.год., електронски потписана 16.07. 2021. год.
14. Заменичко пуномоћје за заступање од стране адвоката Слободанке Грујић из Нове Пазове, као пуномоћника Тодосијевић Владислава из Ужица, дато С.Р. „Техно пројект“ из Старе Пазове, чији је заступник Маринко Марина Новак из Старе Пазове, електронски потписано 16.07.2021. год..
15. Такса за захтев у износу од 330,00 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 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 46-55813300, прималац Агенција за привредне регистре.
18. Такса за локацијске услове у износу од 261.668,00динара 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 надлежном општинском већу у року од 3 (три) дана од дана достављања локацијских услова.

Обрада,

Биљана Симеуновић, струк. инж. грађ.
Радомир Невајда, дипл. правник

Начелница,

Душанка Грозданић Миловић, дипл.инж.арх.

Доставити:

1. Тодосијевић Владиславу из Ужица, путем пуномоћника,
2. ОУ Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова
4. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
5. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
6. ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад,
7. а.д. „Телеком Србија“ Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица
8. „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова.