

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-33131-LOC-2/2021
Дана: 26.03.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 5817 /8 к.о. Нова Пазова
у ул. Српских добровољаца бр. 1
у Пословној целини „Север 2“

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 и 9/20 (чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту)), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронском путем („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 68/2019), 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 документ: План генералне регулације Нове Пазове („Сл. лист општина Срема“ број 32/18 и 37/18).

Подносилац захтева: **НЕБОЈША ВУЈАСИН ПРЕДУЗЕТНИК/**
МЕТАЛОПРЕРАЂИВАЧКА РАДЊА ДАЛМА (ПИБ 100537622)
из Нових Бановаца, ул. Радничка бр. 26

Пуномоћник: „ВЕЛЕГРАД“ д.о.о. из Београда (ПИБ 100254934)
законски заступник Велисав Пакљанац из Београда.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-33131-LOC-2/2021 од 18.01.2021. године.

Подаци о локацији: Пословна целина „Север 2“ - Планирана целина је смештена са северне стране државног пута, у улици цара Душана. Намењена је пословно-комерцијалним, угоститељским садржајима, трговачким центрима, хотелима, спорту и рекреацији у објекту, образовним, здравственим и другим пословно-јавним садржајима и пословно-стамбеним објектима.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 5817/8 к.о. Нови Бановци, уписана у лист непокретности бр. 5180 к.о. Нова Пазова у површини од 07а 89м².

Намена парцеле: Грађевинска парцела П4 је намењена изградњи пословно-стамбених објеката.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Степен заузетости парцеле: До 50% (максимално 395м²).

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

Индекс изграђености парцеле: До 0,8 (максимално 631м²).

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

Минимална површина под зеленилом: Минимум 20% (минимум 158м²).

Намена објекта:

Планира се изградња стамбено-пословног објекта са једном стамбеном јединицом у делу приземља (степениште и котларница) и на спрату, као и пословног простора у приземљу, намењеног за радионицу за машинску обраду лима са пратећим просторијама.

Спратност објекта је П+1.

Корисна површина пословног простора износиће око 268м².

Корисна површина стамбеног простора износиће око 54м².

Класификација и категорија објекта: Доминантна категорија објекта Б

Пословни део - Б - 125101 – 83%

Стамбени део - А - 111011 – 17%

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимална спратност је П+1.

Планирана спратност објекта је П+1.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је 395м².

Заузетост парцеле под објектом износи око 293м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 631м².

Изграђеност парцеле након изградње објекта износиће око 345м².

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 планиране изградње износиће укупно око 322м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Кота приземља +0,10м у односу на тротоар у улици.

Светла висина просторија: Стамбени простор минимално 2,60м

Пословни простор минимално 2,80м.

Осветљење 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 501-39/2021-III-01 од 04.02.2021.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: На основу Обавештења од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-1389/21 од 08.02.2021.год. нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара. У фази пројектовања и изградње предметног објекта са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, потребно је применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара. Сходно чл. 123 Закона о планирању и изградњи, а у складу са одредбама Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронском путем („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 68/2019) и чл. 33 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 111/09, 20/15 и 87/18) потребно је, 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 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.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Парцела има директан улаз-излаз на улицу Српских добровољаца. Предвиђено је 5 (пет) „зелених“ паркинг места на сопственој парцели.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде одвести на зелене површине на парцели.

Одвођење фекалних вода: Канализацију употребљених вода прикључити на водонепропусну септичку јаму коју на парцели треба лоцирати минимално 3,0 м од објекта и граница парцеле, до проласка уличне канализационе мреже отпадних вода.

Врста и висина оградe: Око парцеле потребно је изградити ограду. Елементи оградe (темељи, стубовни 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 до1,80 м.

Загревање објекта: Објекат ће се загревати алтернативно док се не исходuje сва потребна документација за гасификацију објекта, када ће грејање бити на гас.

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 плана водова картиране су подземне и надземне инсталације струје, гаса, оптике, водовода у РГЗ Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад.

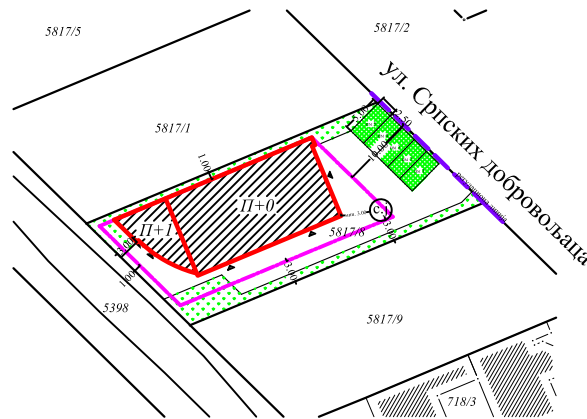
Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови: Према условима од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број 5/14 2021 од 23.02.2021.год.
- Електро услови: Према Условима од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-38003-21 од 09.02.2021.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 11.02.2021.год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. СтараПазова, број 763 од 09.02.2021.год.
- 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 А335-43428/1-2021 од 04.02.2021.год.
- Гасни услови:
Према условима од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 417-2/21 од 18.02.2021.год.
Према Техничким условима – извештају о могућности прикључења објекта од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број ТИ УГИ 417-2/21 од 18.02.2021.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.

Приказ регулационих и грађевинских линија



Легенда:

- Регулациона линија
- Грађевинска линија
- ▨ Планирана изградња
- ▲ Улаз
- ⊙(с.ј.) Водонепропусна септичка јама

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат. парц. бр. 5817/8 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-1666/2021 од 03.02.2021.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат. парц. бр. 5817/8 к.о. Нова Пазова од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-1536/202 од 01.02.2021.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-39/2021-III-01 од 04.02.2021.год.
4. Обавештење од РС, МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-1389/21 од 08.02.2021.год.
5. Услови ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број 5/14 2021 од 23.02.2021.год.
6. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-38003-21 од 09.02.2021.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 11.02.2021.год.
7. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 763 од 09.02.2021.год.
8. Технички услови 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 А335-43428/1-2021 од 04.02.2021.год.
9. Услови од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 417-2/21 од 18.02.2021.год.
10. Технички услови – извештај о могућности прикључења објекта од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број ТИ УГИ 417-2/21 од 18.02.2021.год.
11. Извод из листа непокретности за кат.парц.бр. 5817/8 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-1-098/2020-633 од 18.02.2020.год.
12. Пуномоћје од 21.09.2020. год. којим СМР „Далма“ овлашћује „Велеград“ д.о.о. из Београда за поступање у обједињеној процедури у циљу остваривања права на изградњу објекта на кат.парц. бр. 5817/8 к.о. Нова Пазова,
13. Идејно решење израђено од стране „Велеград“ д.о.о. из Београда, број техничке документације ИДР- 02/2020, 21.09.2020. године.
14. 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,
15. Такса за захтев за локацијске услове у износу од 300,00 динара уплаћена на рачун број 840-742251843-73 са позивом на број 97 72-235, прималац Општина Стара Пазова,
16. Накнада за ЦЕОП у износу од 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 55-51302700, прималац Агенција за привредне регистре,

Приговор против ових локацијских услова може се поднети у року од 3 (три) дана од дана достављања локацијских услова надлежном општинском већу.

Обрада:

струк.инж.грађ. Биљана Симеуновић

Начелница,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. Небојша Вујасин ПР, металопрерађивачка радња „ДАЛМА“ из Нових Бановаца, путем пуномоћника,
2. Одељење за привреду ОУ Стара Пазова,
3. МУП Одељење за ванредне ситуације Сремска Митровица,
4. ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова,
5. ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
6. „Водовод и канализација“ ЈП Стара Пазова,
7. „Телеком Србија“ А.Д. Београд, Извршна јединица Сремска Митровица,
8. „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова.