



Република Србија
Општина Стара Пазова
Општинска управа Стара Пазова
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-СПЗ-2435-ЛОС-1/2022
Дана: 07.06.2022.године
Стара Пазова, Светосавска бр.11
Број телефона: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - СУПЕРМАРКЕТА
СА УГРАДЊОМ УНУТРАШЊЕ ГАСНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ
на кат. парц. бр. 5874/1 к.о. Нова Пазова
угао ул. Пинкијеве и Бранимира Крњајића
у Новој Пазови, Блок 9а**

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, 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).

Подносилац захтева: **ЦВИКО КРУНИЋ**
из Старе Пазове,

Пуномоћник: Саша Ђак
из Старе Пазове

Број и дан подношења захтева: РОР-СПЗ-2435-ЛОС-1/2022 од 31.01.2022.године.

Подаци о локацији: Блок 9а намењен је породичној стамбеној изградњи и садржајима комплементарним становању.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 5874/1 к.о. Нова Пазова, уписана је у лист непокретности број 5501 к.о. Нова Пазова у површини 0ба 61м²;

Намена парцеле: Грађевинска парцела намењена изградњи породичне стамбене зграде до два стана као и за следеће компатибилне пратеће садржаје:

- продавнице робе дневне и периодичне потрошње и мање угоститељске објекте;
- друге намене које допуњавају становање, али му не сметају (личне услуге, ординације, пословни простори – канцеларије).

У свим зонама становања постоји могућност изградње на парцелама већим од 600м² само пословних објеката и то продавница робе дневне потрошње. Рад у овим објектима не сме да угрожава околно становање, па сви расхладни уређаји треба да буду изоловани или смештени у оквиру објекта.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Степен заузетости парцеле: До 40% (Максимално 264м²)

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 529м²)

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

Минимална површина под зеленилом: Минимално 30 % (минимално 198м²).

Намена објекта: Планира се изградња пословног објекта у функцији супермаркета, спратности П+1, бруто површине око 380м², укупне корисне површине око 337м².

У приземљу објекта је планиран продајни простор корисне површине око 231м², комора корисне површине око 6м², као и ходник, нето површине око 2м². На спрату је планирана изградња канцеларије, свлачионица и тоалета за запослене, као и просторије за приручно одлагање робе, укупне нето површине око 98м².

Главни улаз у објекат (улаз за купце) је према улици Пинкијевој, док је економски улаз за доставу робе предвиђен са задње стране објекта.

Предвиђен је развод унутрашње гасне инсталације, од МРС на десном бочном зиду објекта, по фасади и даље продором кроз зид у објекат – продајни простор, односно прикључак до гасног потрошача - фасадног гасног котла FK , снаге 28 kW.

Класификација и категорија објекта: Б – 123001 – 100 %.

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимална спратност П+1+Пк;

Спратност планиране изградње П+1.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 264м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 264м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 529м².

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 380м².

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 је око 337м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: +0.45м.

Светла висина просторија: Минимално 2,80м.

Осветљење и вентилација: Све просторије у објекту морају имати вентилацију, дневно или вештачко светло.

Отвори на бочним фасадама: Отварање отвора на просторијама за становање као и пословним просторијама на бочним фасадама може се дозволити ако је међусобни размак између објеката (укупно са испадима) једнак или већи од 5,00м. Ако је међусобни размак од 2,50м до 5,00м дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене уз услов да доња кота на коју се поставља отвор буде једнака или виша од 1,80м.

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 501-89/2022-III-01 од 24.03.2022. год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Санитарни услови: На основу Санитарних услова од Покрајинског секретаријата за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Сремској Митровици број 138-53-00253-2/2022-14 од 28.03.2022. год. у објекту у коме се обавља делатност производње и промета која подлеже надзору, пре почетка обављања делатности, 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 са засадом високог и ниског растиња. Минимално 30% зелених површина.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Парцела има излаз на површину јавне намене - улице Бранимира Крњајића и Пинкијеву.

За прикључење на саобраћајницу користити постојеће прикључке.

Паркинг места дефинисани у складу са нормативима, за потребе паркирања моторних возила обезбедити 6 (шест) паркинг места на парцели.

Предвидети простор за безбедно кретање пешака.

Обезбедити довољну ширину саобраћајнице за приступ комуналних и ватрогасних возила.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде одвести на зелене површине поред објекта.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму на парцели, минимално удаљену од било које међе 3,00м. Септичка јама представља прелазно решење до изградње фекалне канализације у улици. Прикључење објекта који испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина итд. вршити преко таложника и сепаратора масти и уља.

Врста и висина ограде: У насељима се грађевинске парцеле за изградњу пословних и других нестамбених објеката по правилу не ограђују. Могућа је изградња ограде са бочних страна као и са задње стране, како би се обезбедиле суседне индивидуалне парцеле. Улична ограда се не препоручује.

Загревање објекта: Објекат ће се загревати 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 катастарског плана водова од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад картиране су подземне и надземне електро, водоводне и гасне инсталације.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови: Према условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број 194 40 2021 од 06.04.2022. год.
- Електро услови: Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17-127658-20 од 30.03.2022. год. запримљени на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 31.03.2022. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 1912 од 30.03.2022. год. неопходно је извести систем за повишење притиска, који се не може прикључити директно на водоводну мрежу

- ТТ услови: Према Техничким условима и сагласности 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 Д210-125652/1-2022 од 24.03.2022. год.

- Гасификација:

Према Условима од а.д. „Гас-феромонт“ Стара Пазова бр. 1113-2/22 од 12.04.2022. год.

Према Техничким условима – Извештај о могућности прикључења објекта од а.д. „Гас-феромонт“ Стара Пазова бр. 1113-3/22 од 12.04.2022. 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 у објекат
 - ⊙ (с.ј.) Водонепропусна септичка јама

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 5874/1 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-4495/2022 од 09.03.2022. год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц. бр. 5874/1 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад број 956-302-4562/2022 од 02.03.2022. год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17-127658-20 од 30.03.2022. год. за примљени на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 31.03.2022. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 1912 од 30.03.2022. год.
5. Обавештење о нивоу потребне документације из области заштите животне средине, од Општинске управе Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-89/2022-III-01 од 24.03.2022. год.
6. Санитарни услови од РС АПВ Покрајинског секретаријата за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Сремској Митровици број 138-53-00253-2/2022-14 од 28.03.2022. год.
7. Услови од а.д. „Гас-феромонт“ Стара Пазова бр. 1113-2/22 од 12.04.2022. год.
8. Технички услови – Извештај о могућности прикључења објекта од а.д. „Гас-феромонт“ Стара Пазова бр. 1113-3/22 од 12.04.2022. год.
9. Технички услови од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова, број 194 40 2021 од 06.04.2022. год.
10. Идејно решење израђено од стране „S PROJEKT 019“ д.о.о. Стара Пазова, бр. тех. документације ИДР 2 3/ 1221, у Старој Пазови, децембра 2021. године.
11. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 5874/1 к.о. Нова Пазова израђен од стране бироа за геодетске послове и посредовање „TERRA PLUS“ из Старе Пазове, 21.12.2021.год.
12. Пуномоћје за заступање од стране Цвики Крунића из Старе Пазове дато Саша Ђаку из Старе Пазове, оверено код јавног бележника Петра Ђурђевића из Старе Пазове под бројем УОП – I:245-2022 од 24.01.2022. год
13. Такса за решење у износу од 3.240,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
14. 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.
15. Накнада за ЦЕОП у износу од 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 14-51034541, прималац Агенција за привредне регистре.
16. Такса за локацијске услове у износу 60.700,00 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 надлежном општинском већу у року од 3 (три) дана од дана достављања локацијских услова.

Начелница:

Душанка Грозданић Миловић дипл.инж.арх.

Доставити:

1. Цвики Крунићу из Старе Пазове, путем пуномоћника,
2. Одељење за привреду општине Стара Пазова,
3. Покрајински секрет. за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Сремска Митровица,
4. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова,

5. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“
Рума,
6. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
7. „Гас-феромонт“ ад Стара Пазова,
8. „Телеком Србија“ а.д. Београд.