



Република Србија
Општина Стара Пазова
Општинска управа Стара Пазова
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-SPZ-21792-LOC-1/2022
Дана: 21.09.2022. године
Стара Пазова, Светосавска бр.11
Број телефона: 022/310-170
БС

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ПРОМЕНУ НАМЕНЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ОБЈЕКТА
И ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - ДЕСТИЛЕРИЈЕ**
на кат. парц. бр. 835 к.о. Сурдук
ул. Брђанска бр. 5 у Сурдуку

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 основ за израду локацијских услова: План генералне регулације насеља Сурдук („Сл. лист општине Срема“ бр. 217/14, 47/17 и 23/21).

Урбанистички пројекат: Урбанистички пројекат за реконструкцију и адаптацију стамбеног објекта у пословни и изградњу новог пословног објекта на катастарској парцели бр. 835 к.о. Сурдук, израђен од „URBAN PROJEKT“ д.о.о. из Старе Пазове, на који је Комисија за планове општине Стара Пазова дала позитивно мишљење на 68. седници одржаној дана 01. јуна 2022. године и који је потврђен од Одељења за урбанизам и грађевине Општинске управе Стара Пазова, дана 14.07.2022. године под бројем 350-139/2022-III-05.

Подносилац захтева: „DESTILERIJA RITTIUM“ д.о.о. (ПИБ 112920667)
из Сурдука, ул. Брђанска бр. 5

Пуномоћник: „Urban Project“ д.о.о. (ПИБ 111553102)
из Старе Пазове, ул. Шафарикова бр. 10/15

Број и дан подношења захтева: РОР-SPZ-21792-LOC-1/2022 од 15.07.2022.године.

Подаци о локацији: Зона становања са комерцијалним садржајима.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц. бр. 835 к.о. Сурдук, површине 11а 46м², уписана је у лист непокретности број 2309 к.о. Сурдук.

Намена парцеле: Зона становања са комерцијалним садржајима је намењена за изградњу породичних стамбених објеката и двојних породично стамбених објеката, стамбено – пословних објеката (у склопу стамбеног објекта - приземље објекта намењено пословању, а по потреби и прва етажа) – предузетништво: трговина, занатство, угоститељство, производне делатности које не ометају становање мирисом, буком или емисијом штетних гасова и сл. пословних објеката (делатности које не ометају становање буком и емисијом штетних гасова) – трговина, занатство, угоститељство, производне делатности...

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Степен заузетости парцеле: До 60% (Максимално 688м²)

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

Индекс изграђености парцеле: Није предвиђен Планским документом.

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 344м²).

Намена објекта: На кат. парц. бр. 835 к.о. Сурдук налази се стамбени објекат, обележен бројем 1 у копији плана, површине 212м², спратности П+0.

1. Планирана је реконструкција и промена намене постојећег објекта у пословни објекат за презентацију воћних дестилата. Објекат не мења спратност, као ни бруто, нити корисну површину, која износи око 173м².
2. Такође је планирана и изградња новог производно-занатског објекта намењеног пријему, припреми воћа и производњи алкохолних дестилата, са пратећим садржајем. Објекат ће бити спратности П+0, корисне површине од око 215м².

Класификација и категорија објекта:

пословни објекат Б – 122011 – 45,38%

производно-занатски објекат Б – 125101 – 54,62%

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимално дозвољена спратност објекта П+1+Пк.

Планирана спратност производно-складишног објекта је П+0.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је до 688м².

Заузетост парцеле под постојећим објектом је 212м².

Заузетост парцеле под планираним објектом је око 260м².

Укупна заузетост парцеле износиће око 472м².

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

Изграђеност парцеле под постојећим објектом је 212м².

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 260м².

Укупна изграђеност парцеле износиће око 472м².

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 постојећег објекта је око 173м².

Корисна површина планиране изградње је око 215м².

Укупна корисна површина објеката износиће око 388м².

Карактер објекта: Стални.

Светла висина просторија:

Минимално за пословни објекат 2,80м.

Висина производног објекта зависи од технолошких процеса који се примењују у производњи. Према ИДР-у, највећа светла висина у производно-занатском објекту је 6,98м.

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

Отвори на фасади према бочној међи: Отварање отвора на просторијама за становање као и атељеима и пословним просторијама на бочним фасадама може се дозволити ако је међусобна удаљеност између објеката (укупно са испадима) једнака или већа од 5,00м. Ако је међусобна удаљеност од 2,50м до 5,00м, дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене уз услов да доња kota 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 501-209/2022-III-01 од 03.08.2022.год. није неопходно подношење захтева за покретање поступка процене утицаја наведеног пројекта на животну средину.

- Противпожарна заштита: Према условима у погледу мера заштите од пожара од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-12605/22 од 03.08.2022. год. нема посебних услова у погледу мера 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. 68/19) и чл. 33 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 111/09 и 20/15) потребно је, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објеката за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објеката, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

- Санитарна заштита: На основу Санитарних услова од Покрајинског секретаријата за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Сремској Митровици број 38-53-00731-2/2022-14 од 11.08.2022.год. објекат у коме се обавља делатност производње и промета ЖН и ПОУ подлеже санитарном надзору, па пре почетка обављања делатности, у објекту 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 постојећи излаз/улаз на улицу Брђанску. Планирана је интерна саобраћајница ширине 5м са прикључком за путничка и теретна возила на ул. Брђанску, као и прикључак на ул. Секе Добрички у ширини од 4м. Интерна саобраћајница је и противпожарни пут. За потребе паркирања моторних возила планирано је на парцели 5 (пет) паркинг места, од којих је једно за особе са инвалидитетом, на растер плочама (зелени паркинг).

Одводњавање фекалних вода: Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже, дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама, које на парцели треба лоцирати минимално 3,00м од објекта и границе парцеле.

Уколико постоје технолошке отпадне водеморају се претходно пречистити на парцели власника и свести на квалитет комуналних отпадних вода.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде са саобраћајница, паркинга и манипулативних платоа у комплексу обавезно пречистити уградњом сепаратора уља и бензина. Реципијент за одвођење атмосферских вода је путни јарак, а условно чисту атмосферску воду спровести у зелене површине. Крајњи реципијент је уређени канал у Дунавској улици.

Врста и висина оградe: Око парцеле, уколико није изграђена, потребно је изградити ограду. Елементи оградe (темељи, стубови и зид) морају се градити на властитој парцели. Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне, или комбинација зидане и транспарентне

ограде, с тим да укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од 2,00м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини.

Загревање објекта: Објекат ће се загревати на гас, али гасификација није предмет локацијских услова.

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 од РГЗ Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад картиране су електро, телекомуникационе и гасне инсталације.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови:

Према условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број 194 41 2022 од 11.04.2022. год.

Према условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број 194 85 2022 од 10.08.2022. год. позиција објекта не сме негативно утицати на услове одвијања саобраћаја и не сме закљанчати објекте саобраћајне инфраструктуре.

- Електро услови:

Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-131816-22 од 05.04.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 06.04.2022. год.

Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-21792-22 од 10.08.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 11.08.2022. год.

- Водни и канализациони услови:

Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 1993 од 01.04.2022. год. воду са јавне мреже није дозвољено користити за заливање зелених површина.

- ТТ услови:

Према Техничким условима од Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број Д210-126847/1-2022 од 25.03.2022. год.

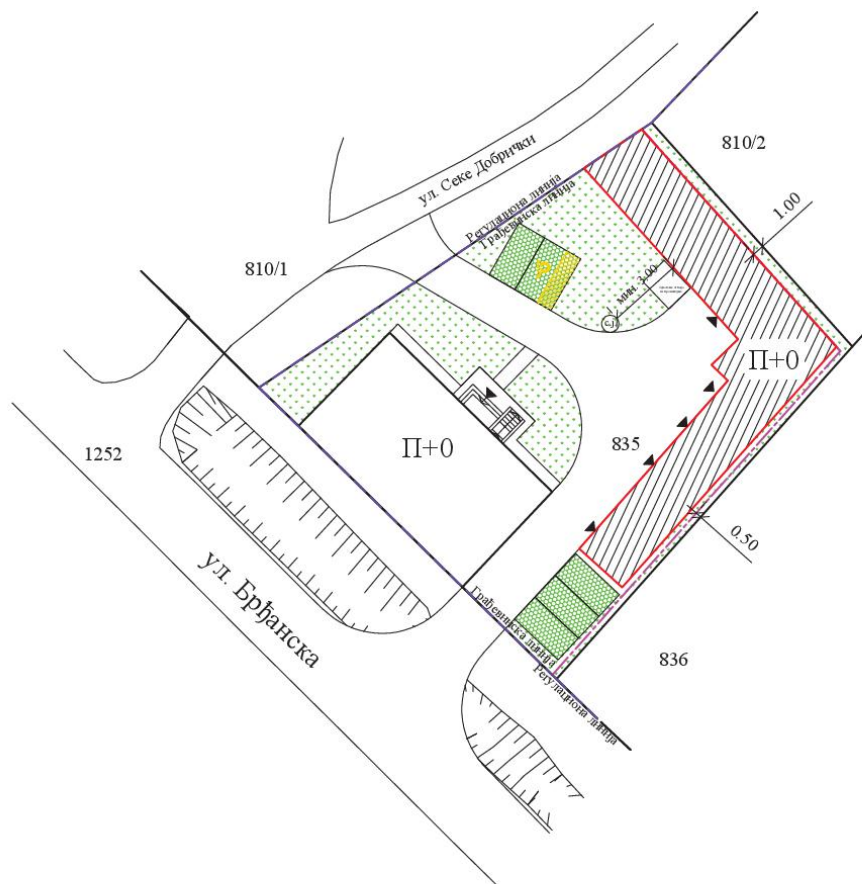
- Гасни услови:

Технички услови од „Гас – феромонт“ а.д. Стара Пазова број 1107-2/22 од 15.04.2022.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 реконструкција и адаптација
- ▨ Планирана изградња
- ▲ Улаз
- ⊕ Водонепропусна септичка јама

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 835 к.о. Сурдук, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-15467/2022 од 27.07.2022. год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 835 к.о. Сурдук, од РГЗ, Служба за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-17372/2022 од 01.08.2022.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издато од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-209/2022-III-01 од 03.08.2022.год.
4. Противпожарни услови издати од МУП РС – Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ср. Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-12605/22 од 03.08.2022. год.
5. Санитарни услови од Покрајинског секретаријата за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Сремској Митровици број 138-53-00731-2/2022-14 од 11.08.2022.год.
6. Услови „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број 194 41 2022 од 11.04.2022. год.
7. Услови „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број 194 85 2022 од 10.08.2022. год.
8. Услови „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-131816-22 од 05.04.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 06.04.2022. год.
9. Услови „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-21792-22 од 10.08.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 11.08.2022. год.
10. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 1993 од 01.04.2022. год.
11. Технички услови од Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број број Д210-126847/1-2022 од 25.03.2022. год.
12. Технички услови од „Гас – феромонт“ а.д. Стара Пазова број 1107-2/22 од 15.04.2022.год.
13. Идејно решење израђено од стране „URBAN PROJEKT“ д.о.о. из Старе Пазове, број техничке документације 28/2022 из јула 2022.год.
14. Катастарско топографски план израђен од „ABSOLUT documents VS“ д.о.о. из Старе Пазове од 31.03.2022.год.
15. Пуномоћје за заступање од стране „Destilerija Rittium“ д.о.о. из Сурдука дато „Urban Project“ д.о.о. из Старе Пазове, 29.06.2022.год.
16. Такса за захтев у износу од 3.240,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
17. 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.
18. Накнада за ЦЕОП у износу од 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 97 84-55404400 са позивом на број 34-51114624, прималац Агенција за привредне регистре.
19. Такса за локацијске услове у износу од 40.250,00 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.

Начелница:

Душанка Грозданић Миловић дипл.инж.арх.

Доставити:

1. „Destilerija Rittium“ д.о.о. из Сурдука, путем пуномоћника,
2. Одељење за привреду општине Стара Пазова,
3. МУП РС – Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације Ср. Митровица,
4. Покр. секретаријат за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Ср. Митровица,
5. „Гас – феромонт“ а.д. Стара Пазова,
6. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова,
7. Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
8. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
9. „Телеком Србија“ а.д. Београд.