



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа Стара Пазова

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-40544-LOC-1/2021

Дана: 10.02.2022. године

Стара Пазова, Светосавска 11

Број телефона: 022/310-170

РН

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ - ПРОМЕНУ НАМЕНЕ**

ПОСТОЈЕЋЕГ СКЛАДИШНОГ ОБЈЕКТА

У ПРОИЗВОДНИ ОБЈЕКА

на кат. парц. бр. 735/72 к.о. Нова Пазова

ул. Прва индустријска бр. 7 у Новој Пазови

Северна радна зона блок 25

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 52/21), 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 локацијских услова: План генералне регулације Нове Пазове („Сл. лист општина Срема“ бр. 32/18, 37/18, 4/21 и 39/21).

Подносилац захтева: „FEROLOGISTIK SISTEM“ д.о.о. (ПИБ 111159578)

из Београда-Земуна, ул. краља Уроша Првог бр. 6.

Пуномоћник: „PROJEKT BIRO MARINKO“ д.о.о. (ПИБ 105208087)

из Старе Пазове, ул. Ћирила и Методија бр. 15/13

овлашћено лице Јелица Маринко из Старе Пазове

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-40544-LOC-1/2021 од 15.11.2021.године.

Подаци о локацији: Радна зона Прс-1-„Север“ је намењена индустријским и занатским објектима и комплексма, привредним погонима, складиштима, сервисима, велепродајним просторима, робно – транспортним центрима и пословним објектима.

Катастарска парцела: Према подацима прибављеним из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода за кат. парц. бр. 735/72 к.о. Нова Пазова уписана је у лист непокретности бр. 4986 к.о. Нова Пазова у површини од 45а 20м².

Намена парцеле: Предметна парцела налази се у радној зони Север 1 у Новој Пазови са директним излазом на постојећу површину јавне намене – улици Прву индустријску. Парцела се налази у делу за осталог грађевинског земљишта намењеног за изградњу у складу са задатим урбанистичким параметрима задатим Планом генералне регулације Нова Пазова. Ширина уличног фронта као и површина парцеле дају могућност изградње објеката и према типу парцеле и намени и П1 као и П3, тј. могућа је градња индустријских, занатских и привредних погона, складишних објеката, објеката комерцијалне делатности, трговина, комуналних објеката, објеката за складиштење и третман неопасног амбалажног отпада, индустријских и привредних погона.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Степен заузетости парцеле: Максимално 65% укључујући саобраћајнице, паркинге и манипулативне површине што износи 2.938м².

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

Индекс изграђености парцеле: Максимално 1,3 што износи 5.876м².

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

површине грађевинске парцеле.

Минимална површина под зеленилом: Минимално 15 % што износи 678м².

Намена објекта: Планира се реконструкција постојећег складишног објекта у смислу промене намене из складишног дела објекта у производни простор који се намењује за производњу хигијене од пластике, папира, алуминијума и испрешавања кеса за замрзивач, облога за смеће и рециклирање материјала насталих услед производних процеса, максималне спратности П+1, бруто површине око 1.455м² и нето површине око 1.401м², без извођења грађевинских радова.

У привезљу објекта се мења намена складишног простора у производни простор објекта. Реконструкција у виду промене намене која се планира у привезљу је на око 1.176м² Административни део објекта задржава се без промене.

Промена намене просторија врши се без извођења грађевинских радова.

Класификација и категорија објекта: Доминантна категорија В.

- Индустијске зграде - В - 125102 - 100%

Фазност изградње: Нема фазе изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимално дозвољена спратност није предвиђена планом.

Објекат је максималне спратности П+1.

Максимална висина: Максимално 15м за производне зграде и 18м за производно пословне зграде.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 2.938м².

Заузетост парцеле под објектом износи око 1.259м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимално дозвољена изграђеност је 5.876м².

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 1.455м².

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 објекта је око 1.401м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално један степеник у односу на коту прилазне саобраћајнице.

Светла висина просторија: Пословни простор администрација минимално 2.80м, складиште минимално 3.00м.

Осветљење и вентилација: Обезбедити природну вентилацију, као и 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 501-288/2021-III-01 од 03.12.2021.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: На основу услова у погледу мера заштите од пожара од РС, МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-2099/22 од 09.02.2022.год. произилази да нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара. Обавеза је да се доставе пројекти за извођење, чији је саставни део пројекат заштите од пожара овом Одељењу на давање сагласности пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу.

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 колски приступ на јавну саобраћајну површину улицу Прву индустријску. Постојеће саобраћајнице кроз комплекс се задржавају уз обавезу да се за потребе реконструкције из складишног простора у производни простор изгради укупно са постојећим паркинг местима још нових 12 паркинг места. Планирана је изградња дванаест паркинг места за потребе производног објекта.

Одводњавање површинских и отпадних вода: Прикључак на уличну канализацију употребљених вода извршити на постојећи шахт.

Врста и висина ограде: Ако око парцеле није изграђена ограда, потребно је исту изградити. Елементи ограде (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 ограде 2,20м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини.

Загревање објекта: Предвиђено је алтернативно загревање објекта на чврсто гориво, гас или електричну енергију.

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 картиране с у инсталације воде, струје телефона, гаса и фекалне канализације у РГЗ Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови: Према техничким условима „Чистоћа“ ј.п. из Старе Пазове број: 5/137 2021 од 17.12.2021.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.-327808-21 од 07.12.2021.год., заведено на писарници „Електродистрибуција Србија“ д.о.о. Београд, дана 08.12.2021.год.
- Водни и канализациони услови:

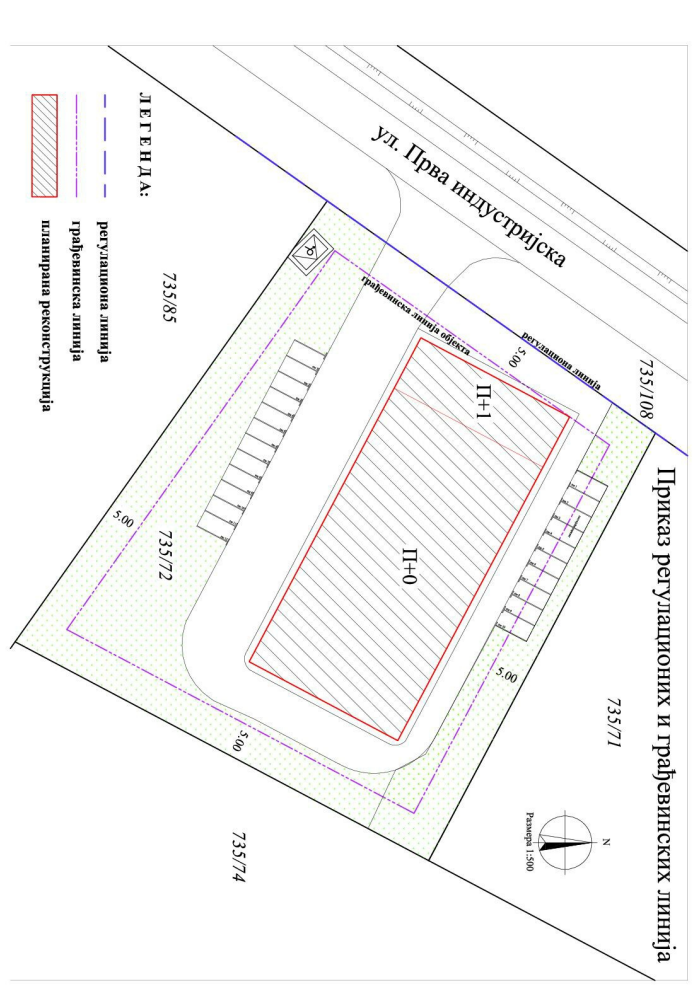
Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 8310 од 16.12.2021.год.

Према Водним условима ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број П-1407/5-21 од 30.12.2021.год.инвеститор има обавезу да након извршене изградње у посебном поступку исходује водну дозволу.

- 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 Д210-550651/1-2021 од 03.12.2021.год.
- Гасни услови: Према Техничким условима од „Гас - феромонт“ а.д. Стара Пазова број 4375-2/21 од 11.01.2022.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.



Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 735/72 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр.952-04-098-25342/2021 од 29.11.2021.год.,
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 735/72 к.о. Нова Пазова, од РГЗ Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова бр. 956-302-27659/2021 од 26.11.2021.год.,
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељење за привреду број 501-288/2021-Ш-01 од 03.12.2021.год.
4. Услови у погледу мера заштите од пожара од РС, МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици,

Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-2099/22 од 09.02.2022.год.

5. Технички услови „Чистоћа“ ј.п. из Старе Пазове број 5/137 2021 од 17.12.2021.год.,
6. Услови од „Електродистрибуција Србија“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-327808-21 од 07.12.2021.год., заведено на писарници „Електродистрибуција Србија“ д.о.о. Београд дана 08.12.2021.год.
7. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 8310 од 16.12.2021.год.
8. Водни услови од ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број II-1407/5-21 од 30.12.2021.год.,
9. Технички услови 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 Д210-550651/1-2021 од 03.12.2021.год.
10. Гасни услови: Према условима од „Гас - феромонт“ а.д. Стара Пазова број 4375-2/21 од 11.01.2022.год.
11. Идејно решење израђено од с.р. „Техно пројект“ марина Маринко Новак пр. из Старе Пазове бр. тех. документације ИДР-ГП-037/21 израђено у Старој Пазови новембар 2021. год.
12. Катастарско топографски снимак кат. парц. бр. 735/72 к.о. Стара Пазова израђено од стране Геодетског бироа „TERRA PLUS“ д.о.о. Стара Пазова дана 21.09.2021.год.
13. Пуномоћје од „FEROLOGISTIK SISTEM“ д.о.о. из Београда да ~~да~~ ПРОЈЕКТ BIRO MARINKO“ д.о.о. Стара Пазова, чији је заступник Маринко Јелица из Старе Пазове, електронски потписано 27.12.2021. год..
14. Такса за решење у износу од 4.210,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
15. 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.
16. Накнада за ЦЕОП у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52, са позивом на број 97 89-51001721, прималац Агенција за привредне регистре.
17. Такса за локацијске услове у износу 60.685,00 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. „FEROLOGISTIK SISTEM“ д.о.о. из Београда, путем пуномоћника,
2. ОУ Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. МУП Одељење Сремска Митровица,
4. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова,
5. „Електродистрибуција Србија“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
6. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
7. ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад,
8. „Телеком Србија“ а.д. Београд, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица,
9. „Гас - феромонт“ а.д. Стара Пазова.