



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа Стара Пазова

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-13433-LOC-1/2022

Дана: 07.10.2022. године

Стара Пазова, Светосавска 11

Број телефона: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНО ПРОИЗВОДНО СКЛАДИШНОГ ОБЈЕКТА

У ДВЕ ФАЗЕ

на кат. парц. бр. 3279/2 к.о. Стари Бановци,

ул. Потес Село бб, Стари Бановци

Блок 34

Законски основ за израду локацијских услова: Локацијски услови израђују се на основу чл. 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 (чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту) 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. године.

Плански основ за израду локацијских услова: План генералне регулације насеља Бановци (Стари Бановци, Нови Бановци и Бановци-Дунав) („Сл. лист општине Срема“ бр. 2/10, 17/12, 29/13, 42/16, 31/19, 2/20 и 29/21).

Подносилац захтева: „KOVAC MONT“ д.о.о. (ПИБ 103075239)

из Старих Бановаца, ул. Иве Андрића бр. 49

Пуномоћник: „Konsalting“ д.о.о. (ПИБ 100538220)

из Старе Пазове, ул. Светосавска бр. 9

законски заступник, Срђан Јовић из Старе Пазове

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-13433-LOC-1/2022 од 04.05.2022. године.

Подаци о локацији: Радно стамбена зона, Блок 34 је намењен пословно стамбеној зони.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3279/2 к.о. Стари Бановци, уписана је у лист непокретности број 2138 к.о. Стари Бановци у површини 93а 51м².

Намена парцеле:

У радно стамбеним зонама могу се на парцелама постављати радно-стамбени, само стамбени или само радни, односно пословни објекти. Стамбени део комплекса може бити само породично становање. Радни део комплекса може бити трговина, лака индустрија, занатство, услуге и сл.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Степен заузетости парцеле: Максимални степен заузетости парцеле је 50%; што износи 4.658м².

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

Индекс изграђености парцеле: Максимални индекс изграђености је 0.7; што износи 6.546м².

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% што износи 2.805м².

Намена објекта:

На предметној парцели планирана је изградња пословно - прозг складишно објекта намењеног за складиштење прехранбених производа и сировина, спратности П+1 и П+0, корисне површине око 4.352м².

Предвиђа се изградња планираног објекта у две фазе при чему је првом фазом обухваћена изградња:

1. у приземљу: производног дела корисне површине око 2.139м² и пословног дела, корисне површине 141м²; на спрату: приручног складишта, корисне површине око 194м².

2. изградња интерних саобраћајница површине око 1.837м² и пешачке површине око 301м².

У другој фази се планира доградња радионице, спратности П+0, корисне површине око 1.877м².

Категорија и класа објекта: Доминантна категорија објекта је В.

Радионица преко 400м² –В – 125102 – 93%.

Складишта до 1.500м² или П+1 – Б – 125221 – 4%.

Пословни простори до 400м² – Б – 122011– 3%.

Фазност изградње: Предвиђена је изградња у две фазе.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимална спратност објеката је Пд+П+1+Пк.

Планирана спратност је П+0/П+1.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 4.658м².

Заузетост парцеле под пословно складишно производним објектом у обе фазе износи око 4.311м².

Заузетост парцеле под интерном саобраћајницом је око 1.837м².

Заузетост парцеле под паркингом је око 301м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност је 6.546м².

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 4.528м².

Бруто развијена грађевинска површина јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, паранетима и оградама).

Корисна површина објекта: Корисна површина објекта је око 4.355м².

Кота приземља: Кота приземља објекта је минимално 10цм виша од припадајућих саобраћајница.

Светла висина просторија: Административни део - мин. 2,80м.

Производни део – у складу са наменом.

Осветљење и вентилација: Све просторије у објекту 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 501-228/2022-III-01 од 29.08.2022.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја 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 217-14147/22 од 29.08.2022.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. 68/2019) и чл. 33 и 34 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 111/09 и 20/15) потребно је, пре отпочивања поступка за утврђивање подобности објеката за

употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објеката, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

Нивелација и регулација: Објекат регулисати 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 парковског зеленила и травнатих површина са минимално 30% површине комплекса под зеленилом.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Предметној парцели се прилази са југоисточне стране са пута Стари Бановци-Војка са кат.парц.бр. 3505/1 К.О. Стари Бановци. Објекат је повезан са јавним путем преко интерне саобраћајнице.. Око објекта кружи интерна двосмерна саобраћајница ширине 5м. Планирана интерна саобраћајница задовољава услове заштите од пожара и димензионисана је тако да омогућава кретање тешких теретних возила. Испред објекта то јест између њега и јавног пута је интерни паркинг капацитета 26 (двадесет шест) управних паркинг места за путничка возила, од чега је једно намењено за особе са инвалидитетом.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде решити на сопственој парцели одвођењем у отворене земљане канале или ретензију уз обавезу да се поставе сепаратори уља и масти за потребе пречишћавања воде са застртих површина.

Одводњавање фекалних вода: Канализацију употребљених вода решити одвођењем у водонепропусне септичке јаме, која представљају прелазно решење до изградње уличне канализационе мреже. Удаљеност септичке јаме је минимално 3,00м од било које међе парцеле.

Врста и висина ограде: Око парцеле потребно је изградити ограду. 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. Минимална висина ограде 2,20м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. не према јавној површини.

Загревање објекта: Објекат ће се загревати алтернативно на ел. енергију, чврста горива или гас. У објекту није предвиђено загревање радионице.

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 Уверењу од РГЗ-а Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад за кат. парц. бр. 3279/2 к.о. Стари Бановци нема уписаних водова.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови: Према условима од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број 194 102 2022 од 03.10.2022.год.
- Електро услови:

Према Условима за пројектовање и прикључење од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-376393-22 од 09.09.2022. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 09.09.2022.год.

- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 8199 од 30.11.2022.год. прикључење гаража сервиса и других објеката који испуштају воде са адржајем уља масти, бензина и сл. Вршити преко таложника и одговарајућег сепаратора масти и уља.

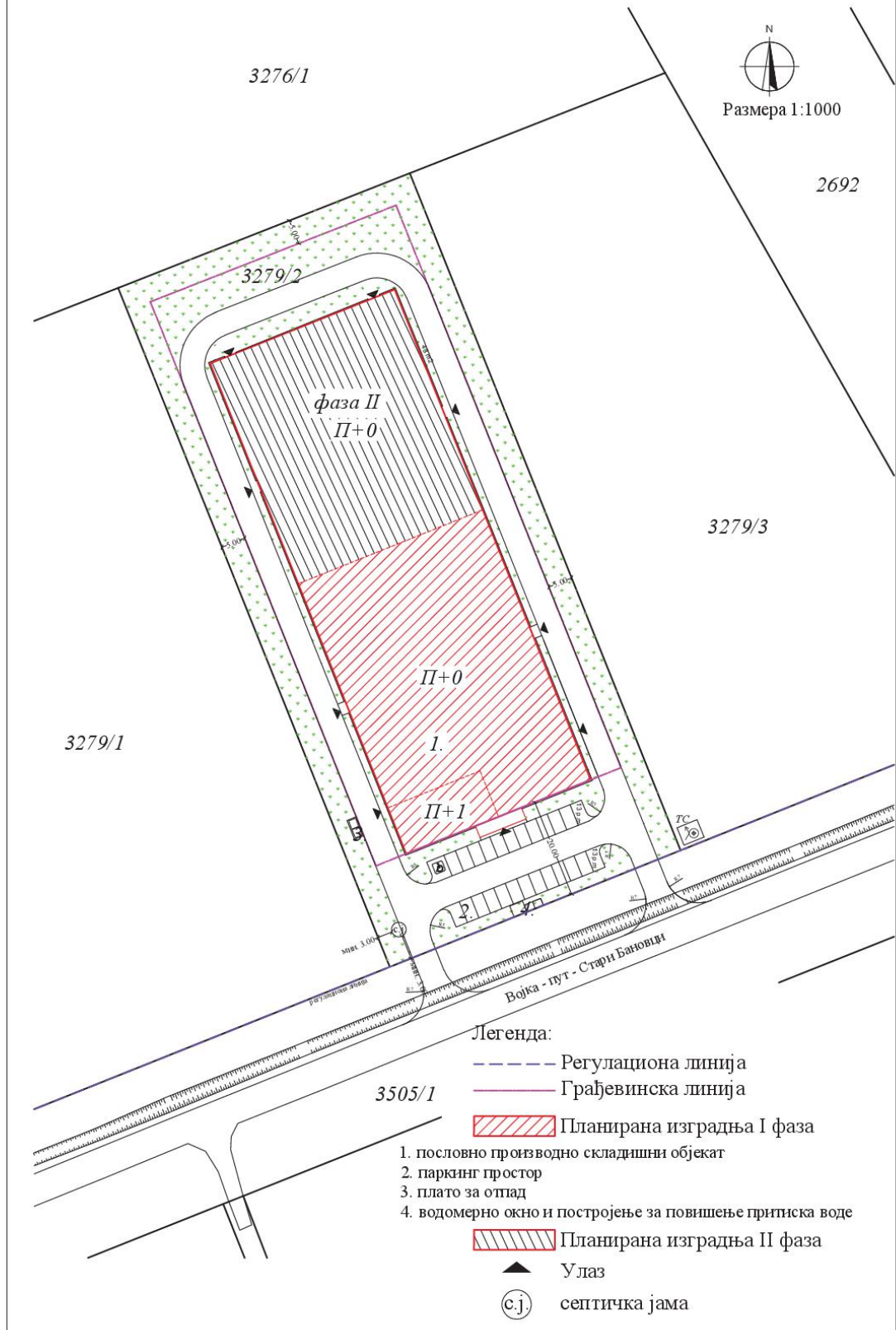
- ТТ услови: Према Техничким условима од Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број Д210-347210/1-2022 од 26.08.2022.год.
- Гасни услови:

хнички услови „Гас – феромонт“ а.д. Стара Пазова број 2964-2/22 од 09.09.2022.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



Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 3279/2 к.о. Стари Бановци издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова број 952-04-098-16837/2021од 16.02.2022.год.
2. Уверење за кат. парц. бр. 3279/2 к.о. Стари Бановци издата од РГЗ-а Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-302-17383/2022 од 03.04.2022.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издато од Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-228/2022-III-01 од 29.08.2022.год.
4. Обавештење у погледу мера заштите од пожара од МУП РС – Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-14147/22 од 29.08.2022.год.
5. Услови од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број 194 102 2022 од 03.10.2022.год.
6. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-376393-22 од 09.09.2022. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 09.09.2022.год.
7. Технички услови од ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 8199 од 30.11.2022.год.
8. 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 Д210-347210/1-2022 од 26.08.2022.год.
9. Технички услови од „Гас – феромонт“ а.д. Стара Пазова број 2964-2/22 од 09.09.2022.год. објављени 12.09. 2022. год.
10. Идејно решење израђено од стране стране „Konsalting“ д.о.о. бр. тех. документације 70-0-22-IDR, у Старој Пазови, априла 2022. године.
11. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 3279/2 к.о. Стари Бановци, израђен од стране „TERRAPLUS“ д.о.о. Стара Пазова од 21.12.2022. год.
12. Пуномоћје за заступање дато од „KOVAC MONT“ из Старих Бановаца „Konsalting“ д.о.о. из Старе Пазове, од 16.03.2022. године, електронски потписано 29.04.2022. год.
13. Такса за захтев у износу од 4.210,00 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 СЕОР у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 34-51079219, прималац Агенција за привредне регистре.
16. Такса за локацијске услове у износу од 325.710,00 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.

Обрада:

Радомир Невајда, дипл. правник

Биљана Симеуновић, струк.инж.грађ.

Начелница,

Душанка Грозданић Миловић дипл.инж.арх.

Доставити:

1. „KOVAC MONT“ д.о.о. из Старих Бановаца, путем пуномоћника,

2. ОУ Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. МУП РС Одељење Сремска Митровица, Одсек за превентивну заштиту,
4. ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова,
5. ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад,
6. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
7. ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
8. „Телеком Србија“ а.д. Београд, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица,
9. „Гас – феромонт“ а.д. Стара Пазова