



Република Србија
Општина Стара Пазова
Општинска управа
Одељење за урбанизам и грађење
Број: ROP-SPZ-31815-LOC-1/2022
Дана: 17.11.2022. године
Стара Пазова, Светосавска бр.11
Број телефона: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ЗА
ЕДУКАЦИЈУ, РЕКРЕАЦИЈУ И ОДМОР
на кат. парц. бр. 6537 к.о. Нова Пазова,
у централној радној зони општине Стара Пазова
Блок 6**

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. год.

Плански основ за израду локацијских услова: План централне радне зоне општине Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“ бр. 9/19, 29/19 и 49/21).

Подносилац захтева: „MTU MAINTENANCE SERBIA“ д.о.о. (ПИБ 111531672)
из Нове Пазове, ул. Четврта Централна Радна бр. 1

Пуномоћник: „BEGING“ д.о.о. (ПИБ 100393625)
из Београда - Палилула, ул. Таковска бр. 42

чије је овлашћено лице Срђан Дерајић из Београда.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-31815-LOC-1/2022 од 07.10.2022.год.

Подаци о локацији: Кат. парц. бр. 6537 к.о. Нова Пазова налази се у урбанистичкој целини - блоку 6.

Катастарска парцела:

Кат. парц. бр. 6537 к.о. Нова Пазова, уписана је у Препис листа непокретности број 5634 к.о. Нова Пазова, у површини од 25ха 68а 72м².

Намена парцеле: Блок 6 намењен је за изградњу робно-транспортних центара, логистичких центара, производно-пословних комплекса, прехранбене индустрије, индустрија елек. и оптич. уређаја, као и други индустријски и производни објекти који немају негативних утицаја на животну средину (забрањена је производња хемикалија, прерада нафте и деривата са високим степеном загађења животне средине, односно у неконтролисаним условима), сервисни центри.

Врста земљишта: Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја.

Степен заузетости парцеле: До 60% (максимално до 154.123м²)

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

Индекс изграђености: Није предвиђен планским документом.

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

Површина под зеленилом: Минимално 20% (што износи 51.374м²).

Категорија и класа објекта:

Зграде за културно-уметничку делатност и забаву В - 126102 - 100,0%;

Намена објекта:

У оквиру комплекса за ремонт авиона „MTU MAINTENANCE SERBIA“ (није предмет ових локацијских услова) на кат.парц. бр. 6537 к.о. Нова Пазова, планирана је изградња објекта за едукацију, рекреацију и одмор, спратности П+0, корисне површине од око 660м² и бруто површине од око 760м². У објекту ће се налазити и атријум коме се приступа из унутрашњег хола објекта (атријумско двориште), површине од око 70м², а уз објекат спољашње двориште површине од око 1.655м².

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимално дозвољена спратност није задата Планом, већ је дефинисана максималном висином венца од 18 метара (осим реперних делова условљених технологијом).

Планирана спратност објекта је П+0.

Заузетост парцеле под планираним објектима: Максимална заузетост је око 154.123м².

Заузетост парцеле под објектима у првој фази изградње комплекса за ремонт авиона „MTU MAINTENANCE SERBIA“ износиће око 1.595м².

Заузетост парцеле под објектима у другој фази изградње комплекса за ремонт авиона „MTU MAINTENANCE SERBIA“ износиће око 31.200м².

Заузетост парцеле под планираним објектом за едукацију, рекреацију и одмор је око 830м².

Укупна заузетост након изградње комплекса износиће око 33.625м².

Бруто развијена површина свих етажа: Индекс изграђености није задат Планом.

Изграђеност парцеле под објектима у првој фази изградње комплекса за ремонт авиона „MTU MAINTENANCE SERBIA“ износиће око 1.595м².

Изграђеност парцеле под објектима у другој фази изградње комплекса за ремонт авиона „MTU MAINTENANCE SERBIA“ износиће око 36.665м².

Изграђеност парцеле под планираним објектом за едукацију, рекреацију и одмор је око 760м².

Укупна изграђеност након изградње комплекса износиће око 39.020м².

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 планираног објекта износи око 660м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално +0.10 м.

Светла висина просторија: Минимална висина за пословне просторије је 2,80м.

Отвори на фасади према ближој суседној међи: Отворе поставити на парпетни зид минималне висине h=1,80м.

Максималне димензије прозорских отвора износе 1,20м x 0,60м.

Планирани објекат није предвиђен у непосредној близини међе, тако да за исти нема услова у смислу димензионисања прозорских отвора, као ни висине парпетних зидова.

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:
- На основу Обавештења о нивоу потребне документације из области заштите животне средине, издатог од Општинске управе Стара Пазова, Одељења за инспекцијске послове и комуналне делатности број 501-281/2022-III-01 од 24.10.2022. 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 издатих од Републике Србије Министарства унутрашњих послова Сектор за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-17660/22 од 27.10.2022.године произилази да за предметну изградњу није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију с обзиром да је површина пословног објекта мања од 2.000м², па сходно томе није прописана ни обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара. У погледу мера заштите од пожара у фази пројектовања и изградње предметног објекта потребно је применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и др. актима којима је уређена област заштите од пожара.

- Санитарна заштита:

На основу санитарних услова од Републике Србије Аутономне покрајине Војводине Покрајинског секретаријата за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље Одељење у Сремској Митровици број 138-53-01023-2/2022-14 од 31.10.2022. године, објекат у којем се обавља угоститељска делатност, васпитно-образовна делатност, делатност културе, спорта и рекреације, подлеже санитарном надзору на основу члана 8. тачке 4, 7 и 8 Закона о санитарном надзору. Сходно члану 9 наведеног Закона, пре почетка обављања делатности, у објекту морају бити обезбеђени прописани општи и посебни санитарни услови

Нивелација и регулација: Објекте на комплексу 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.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Колски и пешачки прилаз објекту је са главне саобраћајнице.

Објекту се приступа са паркинга за запослене за 400 возила, чији ће део бити намењен и за кориснике предметног објекта. Уз економски улаз су планирана два паркинг места за доставна возила.

Главни улаз у објекат користе посетиоци, док запослени и техничко особље имају засебне улазе. Приступ дворишту је могућ преко тротоара, као и директно из објекта.

Одводњавање површинских вода: Одвођење атмосферских вода решити на сопственој парцели отвореним земљаним каналима или ретензијом.

Одводњавање фекалних вода: Локација предметног објекта је у комплексу МТУ који је прикључен на инсталације канализације.

Врста и висина оградe: Елементи оградe (темељи, стубови и зид) морају се градити на властитој парцели. Максимална висина оградe 2,20м. Објекат ће се градити у оквиру ограђеног комплекса.

Загревање објекта: Планира се грејање подним грејањем са постојећег система грејања, нема директног прикључења објекта на гасну инфраструктуру.

Подземне инсталације: Приликом предметне изградње водити рачуна о постојећој надземној и подземној инсталацији и околним суседним објектима и парцелама. Све нарушене јавне и остале површине довести у првобитно стање.

Према копији плана водова издатом од РГЗ-а Службе за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, картиране су водоводне, канализационе, гасне, телеком, и електро инсталације

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови: Према Техничким условима „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број 194 122 2022 од 01.11.2022.год.
- Електро услови:

Према Условима за пројектовање и прикључење од „Електродистрибуције Србије“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-460013-22 од 31.10.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ дана 31.10.2022. године, прикључење објекта ће се реализовати преко постојећих прикључних водова-изводних НН каблова из постојеће ТС 20/0,4кV, под условом да се не премаше претходо максимално одобрена снага од 6.300kW.

- Водни и канализациони услови:

Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 10107 од 02.11.2022. године локација предметног објекта је у комплексу МТУ који је прикључен на инсталације водовода и канализације

- 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 Д210-435304/1-2022 од 25.10.2022. год.
- Гасни услови: Према Условима за израду урбанистичког пројекта од „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова, број 3688-2/22 од 10.11.2022.год.

Напомена:

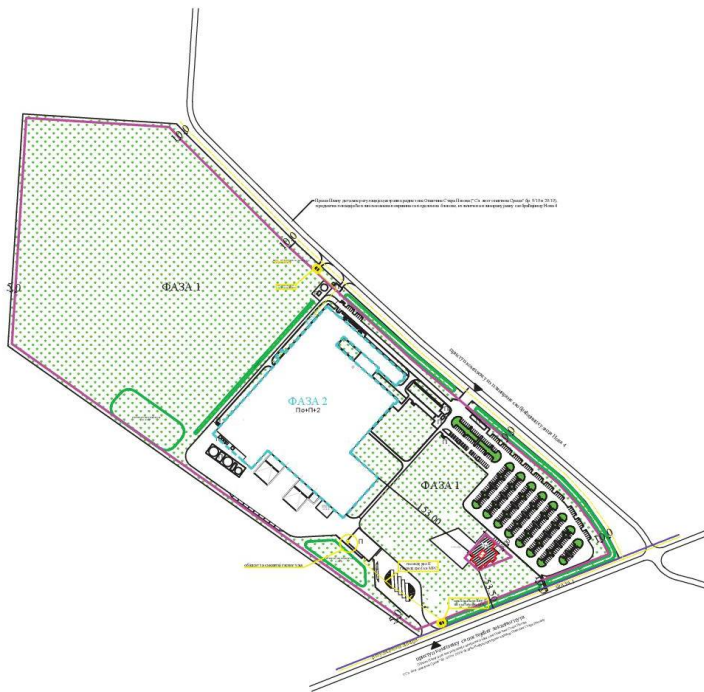
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Приказ грађевинских и регулационих линија



ЛЕГЕНДА:

- ПЛАНИРАНА ИЗГРАДЊА I ФАЗЕ (није предмет ЛУ)
- ПЛАНИРАНА ИЗГРАДЊА II ФАЗЕ (није предмет ЛУ)
- ПРЕДМЕТНА ИЗГРАДЊА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- УЛАЗ У ОБЈЕКАТ



Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија плана за кат.парц. бр. 6537 к.о. Нова Пазова, издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова бр. 952-04-098-21584/2022 од 18.10.2022.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 6537 к.о. Нова Пазова издата од РГЗ-а Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-23676-1/2022 од 20.10.2022.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области заштите животне средине, издато од Општинске управе Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-281/2022-III-01 од 24.10.2022.год.
4. Услови у погледу мера заштите од пожара издатих од Републике Србије Министарства унутрашњих послова Сектор за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-17660/22 од 27.10.2022.године
5. Санитарни услови од Републике Србије, Аутономне покрајине Војводине, Покрајинског секретаријата за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље Одељење у Сремској Митровици број 138-53-01023-2/2022-14 од 31.10.2022.године
6. Услови за пројектовање и прикључење од „Електродистрибуције Србије“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-460013-22 од 31.10.2022. године, заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ дана 31.10.2022. год.
7. Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 10107 од 02.11.2022.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 Д210-435304/1-2022 од 25.10.2022. год.
9. Услови од „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова, број 3688-2/22 од 10.11.2022.год.
10. Технички услови „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број 194 122 2022 од 01.11.2022.год.
11. Идејно решење израђено од „Beging“ д.о.о. из Београда, број техничке документације 106-22, у Београду, септембра 2022. год.
12. Пуномоћје од „MTU Maintenance Serbia“ из Нове Пазове, дато „Beging“ д.о.о. из Београда, електронски потписано 10.07.2022. 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 ЦЕОП у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 85-51156802, прималац Агенција за привредне регистре.
16. Такса за локацијске услове у износу од 106.000,00 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:

Биљана Симеуновић, струк.инг.грађ.

Радомир Невајда, дипл. правник

Начелница:

Душанка Грозданић Миловић дипл.инж.арх.

Доставити:

1. „MTU MAINTENANCE SERBIA“ д.о.о. из Београда, путем пуномоћника,
2. Општинска управа Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. МУП Одељење 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. „Телеком Србија“ а.д. Београд, Регија Нови Сад, Извршна јединица Сремска Митровица,
8. „Гас-феромонт“ ад Стара Пазова.