



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-42369-LOC-1/2021

Дана: 27.01.2022. године

Стара Пазова, Светосавска бр.11

Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА
САМОУСЛУЖНЕ АУТОПЕРИОНИЦЕ
СА ПРОСТОРОМ ЗА НЕГУ ВОЗИЛА
на кат. парц. бр. 2914 к.о. Нова Пазова
ул. краља Петра I Карађорђевића бр. 59 у Новој Пазови
блок 5

Законски основ за израду локацијских услова: Локацијски услови израђују се на основу чл. 53а.

Закон 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), чл. 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 27.07.2021. 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).

Урбанистички пројекат: Урбанистички пројекат за изградњу објекта аутоперонице са простором за негу возила П+0 на кат. парц. бр. 2914 к.о. Нова Пазова, израђен од стране Пројектног бироа „MILLIE PROPERTIES“ д.о.о. из Београда, који је Комисија за планове Општине Стара Пазова на 4 седници одржаној 17.11.2021. године, разматрала и дала позитивно мишљење и који је потврђен у Одељењу за урбанизам и грађење Општинске управе Стара Пазова дана 24.11.2021. године, под бројем: 350-205/2021-III-05.

Подносилац захтева: МИЛЕ МИЛАШ (ЈМБГ 2912956880021)

из Нове Пазове, ул. деспота Стефана Лазаревића бр. 92

Пуномоћник: Миодраг Брајковић (ЈМБГ 2606965710178)

из Београда, ул. Ресавска бр. 60

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-42369-LOC-1/2021 од 26.11.2021. године.

Подаци о локацији: Зона мешовитог становања - део блока 5. Мешовито становање обухвата подручја у оквиру плана намењена изградњи породичних и вишепородичних стамбених објеката, као и пословних објеката комплементарних становању. Пословни објекти комплементарни становању су објекти на посебним грађевинским парцелама, пословне и јавне намене из следећих делатности: трговина, угоститељство и туризам, спорт и рекреација, образовање, здравство, социјална заштита, култура, канцеларијски простор и изложбено-продајни салони.

Катастарска парцела: Кат. парц. бр. 2914 к.о. Нова Пазова, у површини од 33а 60м², уписана је у лист непокретности бр. 2373 к.о. Нова Пазова.

Намена парцеле: Грађевинска парцела тип П1 је намењена изградњи пословно комерцијалних садржаја. Парцела се налази у делу 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 П2.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Индекс заузетости парцеле: Није предвиђен Планским документом. Урбанистичким пројектом је предвиђен степен заузетости 60% што износи око 2016м².

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

Индекс изграђености парцеле: До 1,5 (максимално 5040м²).

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 1008м²).

Намена објекта: На предметној кат. парц. бр. 2914 к.о. Нова Пазова постоје два пословна објекта од којих је један намењен за спорт и физичку културу а други за угоститељство, спратности од П+0 - П+1, који се задржавају у потпуности, укупне корисне површине око 1626м², тј. бруто површине у основи приземља оба објекта од 1112м² и БРГП од 1254м².

Објекти су лоцирани у дубини парцеле и са планираним објектом који се гради не представљају физичку и функционалну целину.

У предњем уличном делу парцеле планира се изградња:

- пословног објекта - самоуслугне аутоперационе са три бокса за прање путничких аутомобила (30-50 дневно) и са једним отвореним платом за ручно прање путничких возила, техничке просторије, спратности П+0, корисне површине око 96.50м², са местом за негу аутомобила са усисивачем;

- посебног објекта намењеног за просторију за запослено лице са санитарним чвором, спратности П+0, корисне површине око 5.50м².

Укупна бруто површина објеката је око 146м² тј. укупна корисна површина је око 102м².

-за потребе функционисања аутоперационе са пратећим садржајима везаним за негу возила планира се изградња интерне саобраћајнице површине око 550м², преко које се приступа до свих боксова. У склопу интерне саобраћајнице предвиђено је привремено заустављање – паркирање возила која чекају ред за улазак у боксове.

Класификација и категорија објекта: Доминантна категорија објекта је Б.

Објекат аутоперационе са просотром за негу возила 127420 Б – 100%

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимално дозвољена спратност објекта је П+2.

Планирана спратност је П+0.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је 2016м².

Заузетост парцеле под постојећим објектима 1112м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 146м².

Укупна заузетост парцеле под постојећим и планираним објектима је око 1258м².

Заузетост под саобраћајним површинама је око 1083м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 5040м². Изграђеност парцеле под постојећим објектима је 1626м².

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 146м².

Укупна изграђеност парцеле под постојећим и планираним објектима око 1768м².

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 је око 102м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Максимално + 0.00 м.

Светла висина просторија: Пословни простор минимално 2.80м.

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: 501-308/2021-III-01 од 23.12.2021.год., нијенеопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.

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. Минимална површина зелених површина износи 30%.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Парцела има директан постојећи прикључак за улаз и излаз на улицу краља Петра I Карађорђевића. Паркинг места за посетиоце који чекају на ред за коришћење самоуслугне аутопериионике предвиђена су на планираној интерној саобраћајници у оквиру парцеле.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде са крова објеката одвести путем олучних вертикала у зелене површине поред објекта или путем ригола пречишћене у улични канал.

Одводњавање отпадних вода: Планирани објекат се прикључује на уличну канализациону мрежу отпадних вода.

Зауљене отпадне воде из периионике и интерне саобраћајнице спровести путем ригола у сепаратор уља и масти а затим тако пречишћене одвести у улични канализациону мрежу.

Врста и висина оградe: Око парцеле потребно је изградити ограду. Елементи оградe (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 оградe до 1,80 м.

Загревање објекта: Није предвиђено загревање објекта.

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 са инсталацијама нису картиране подземне и надземне инсталације струје и телекома у РГЗ Служби за катастар непокретности Стара Пазова.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови: Према условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 5 138 2021 од 30.12.2021.год. објављено дана 04.01.2022. год.
- Електро услови: Према Условима за пројектовање и прикључење од „Електродистрибуција Србија“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-358218-21 од 27.12.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ дана 27.12.2021.год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 6018 од 13.09.2021.год.
- Водни услови: Према Водним условима ЈП „Воде Војводине“ бр: П-1406/5-21 од 05.01.2022.год.

Након изградње објекта инвеститор је у обавези да код овог предузећа исходује Водну дозволу.

- ТТ услови: Према Техничкој информацији од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број: Д210-404219/1-2021 од 14.09.2021.год.
- Гасни услови: Према Условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 3190-2/21 од 10.09.2021.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 плана за кат.парц.бр. 2914 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-26040/2021 од 09.12.2021.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат. парц. бр. 2914 к.о. Нова Пазова од РГЗ, Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-28129/2021 од 02.12.2021.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе Општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-308/2021-III-01 од 23.12.2021.год.
4. Услови ј.п. „Чистоћа“ Стара Пазова број: 5 138 2021 од 30.12.2021.год. објављено дана 04.01.2022.год.
5. Услови за пројектовање и прикључење од „Електродистрибуција Србија“ д.о.о. Београд, Отгранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-358218-21 од 27.12.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ дана 27.12.2021.год.
6. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 6018 од 13.09.2021.год..
7. Услови од ЈП „Воде Војводине“ бр: П-1406/5-21 од 05.01.2022.год.
8. Техничка информација од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за

- планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број: Д210-404219/1-2021 од 14.09.2021.год.
9. Услови од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 3190-2/21 од 10.09.2021.год.
 10. Идејно решење израђено од стране С.Р. „КАНА“ Нова Пазова, број техничке документације 33/2021-0 у Новој Пазови новембар 2021.год.
 11. Пуномоћје за заступање од стране Милаш Милета из Нове Пазове дато Брајковић Миодрагу из Београда оверено код Јавног бележника Саве Дедајића из Старе Пазове УОП- II:5479-2021 дана 08.10.2021.год.
 12. Такса у износу од 3240,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
 13. 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.
 14. Накнада за ЦЕОП у износу од 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 74-51007749, прималац Агенција за привредне регистре.
 15. Такса за локацијске услове у износу од 13.040,00 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. Милаш Милету, путем пуномоћника,
2. ОУ Стара Пазова, Одељење за инспекцијске послове и комуналне делатности,
3. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова
4. Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
5. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
6. ЈП „Воде Војводине“ Нови Сад
7. Предузеће за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица и
8. „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова.