



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа Стара Пазова

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-11100-LOC-1/2022

Дана: 30.06.2022. године

Стара Пазова, Светосавска 11

Број телефона 022/310-170

РН

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

ЗА ДОГРАДЊУ и реконструкцију ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА

на кат. парц. бр. 735/88 и 735/117 к.о. Нова Пазова

ул. Прва индустријска бр. 13 у Новој Пазови

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), 31/2019, 37/19 др. Закон, 9/20 (чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту) и 52/21), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронском путем („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 68/2019), 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“ број 32/18, 37/18, 4/21 и 39/21).

Подносилац захтева: „МЛАДОСТ-КОМЕРЦ“ д.о.о. (ПИБ 100530569) из Нове Пазове,

ул. кнеза Михаила бр. 89/27

Пуномоћник: Владимир Дроњак из Нове Пазове

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-11100-LOC-1/2022 од 11.04.2022. године.

Подаци о локацији: Радна зона „Север“ - блок 25.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 735/88 к.о. Нова Пазова, уписана у лист непокретности бр. 4985 к.о. Нова Пазова у површини од 33а 11м².

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 735/117 к.о. Нова Пазова, уписана у лист непокретности бр. 4985 к.о. Нова Пазова у површини од 07а 57м².

Намена парцеле: Грађевинска парцела Р1 намењена је изградњи производних и складишних објеката.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Степен заузетости парцеле: Максимални степен заузетости парц. је 65% што износи 2644,2м².

Индекс изграђености парцеле: Максимални индекс изграђености је 1,3, што износи 5288,4м².

Минимална површина под зеленилом: Минимално 15% што износи 610,2м².

Намена објекта: Постојећи објекат према копији плана изграђена 1 (један) објекат укупне бруто површине око 1093м² и означен је као објекат бр.1, спратности П+0-П+1, намењен је за сервис за технички преглед возила и аутоелектричарски сервис, део је намењен за раднике-гардеробери, а део за административне функције намењене канцеларијском простору, на спрату су формиране канцеларије, укупна корисна површина је око 984м².

Предмет ових локацијских услова је доградња и реконструкција постојећег објекта:

-доградња се врши уз постојећи пословни објекат на кат. парц. бр. 735/117 к.о. Нова Пазова где се дограђује простор спратности П+0 корисне површине око 633м² који се састоји од административног дела где су смештене две канцеларије ка улици и мокрог чвора и два пословна простора- складишта за складиштење готових производа за домаћинство.

- реконструкција се врши у постојећем објекту на кат. парц. бр. 735/88 к.о. Нова Пазова где се уклања део спратне етаже корисне површине око 78м².

Категорија и класа објекта: Доминатна категорија Б

Затворена складишта – 125221 – 100% учешће у укупној површини објекта I фазе 100%

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Дограђени и реконструисани објекат.

Спратност објекта: Максимално 15м и П+0 за производне зграде, Мах. 18м за производно пословне зграде.

Планирана спратност објекта је П+0-П+1

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 2644,2м².

Укупна заузетост парцеле под постојећим и планираним објектима је око 1.584м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 5288,4м².

Укупна изграђеност парцеле под постојећим и планираним објектима је око 1.666м².

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).

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

Светла висина просторија: Мин. 2,80м.

Максимална висина крова: Максимална висина објеката је до 18 метара.

Највиша тачка планираних објеката је 11.35 метра према идејном решењу.

Отвори на фасади према ближој суседној међи: Према класификацији објеката нема потребе за отворима на фасади објеката.

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 501-123/2022-III-01 од 26.04.2022. год. није неопходно полношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.

Нивелација и регулација: Објекте 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 15% површине комплекса под зеленилом.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Предметна парцела има интерну саобраћајницу и директан излаз на Прву индустријску улицу преко постојећег прикључка. Постојеће саобраћајнице на комплексу обезбеђују несметан приступ и до новопланираних објеката.

Постојећи паркинзи према улици Шестој индустријској се задржава 15 (петнаест) паркинг места.

За потребе планиране доградње предвиђа се 8 (осам) нових паркинг места уз кат. пар. 735/20 к.о. Нова Пазова и настављају се на постојећа паркинг места.

Одводњавање фекалних вода: Канализацију отпадних вода одвести у уличну канализацију отпадних вода.

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: За објекат који се загрева планирано је алтернативно загревање на гас, чврста горива или ел.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 од РГЗ-а Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад за кат. парц. бр. 735/88 и 735/117 к.о. Нова Пазова нема уписаних водова.

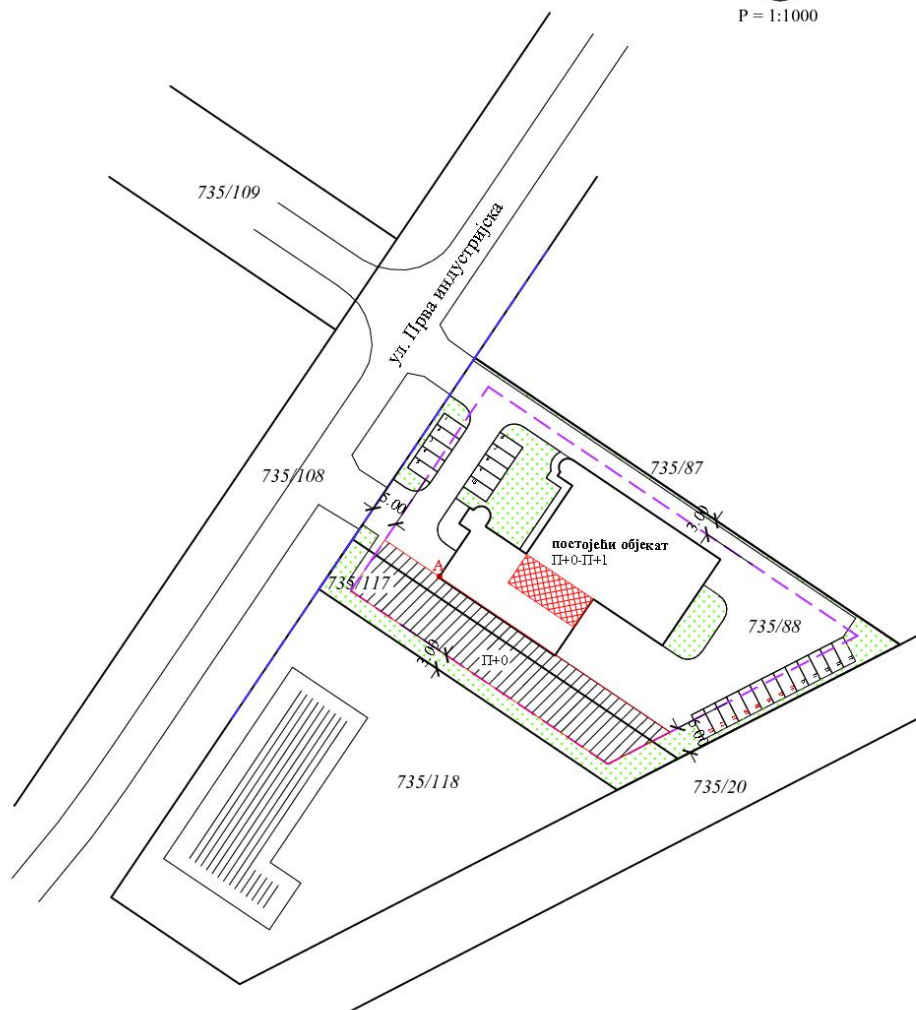
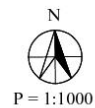
Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови: Према условима од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број 194 48 2022 од 05.05.2022. 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.-179118-22 од 28.04.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србија“ д.о.о. Београд, дана 29.04.2022. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 4351 од 27.04.2022.год. пре почетка извођења радова обавезно је присуство представника надлежне службе „Водовода и канализације“ ј.п. Стара Пазова при утврђивању тачног положаја водоводних и канализационих инсталација и обавезно је у њиховој непосредној близини предвидети ручни ископ рова.
- 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 Д210-179737/1-2022 од 28.04.2022. год.
- Гасни услови: Према Техничким условима од „Гас – феромонт“ а.д. Стара Пазова број 1556-2/22 од 11.05.2022. 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
-  Постојећи објекти
-  Планирана доградња
-  Планирана адаптација постојећег објекта
-  Постојећа тачка

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 735/88 и 735/117 к.о. Нова Пазова издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова број 952-04-098-8222/2021 од 19.04.2022. год.
2. Копија катастарског плана водова за кат. парц. бр. 735/88 и 735/117 к.о. Нова Пазова издата од РГЗ-а Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-302-9261/2022 од 19.04.2022. год.

3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издато од Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-123/2022-III-01 од 26.04.2022. год.
4. Услови од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број 194 48 2022 од 05.05.2022. год.
5. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.- 179118-22 од 28.04.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србија“ д.о.о. Београд, дана 29.04.2022. год.
6. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 4351 од 27.04.2022.год.
7. Услови ЈВП „Воде Војводине“ бр. 4351 од 27.04.2022. 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 Д210-179737/1-2022 од 28.04.2022. год.
9. Услови „Гас – феромонт“ а.д. Стара Пазова број 1556-2/22 од 11.05.2022. год.
10. Идејно решење израђено од стране стране „VD ПРОЈЕКТ plus“ д.о.о.,из Нова Пазова, бр. техничке документације ИДР 22-402 у Новој Пазови април 2022. године.
11. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 735/88 и 735/117 к.о. Нова Пазова израђен од стране „ABSOLUT documents VS“ д.о.о. Стара Пазова од 16.03.2022. год.
12. Пуномоћје издато од „МЛАДОСТ-КОМЕРЦ“ д.о.о. Нова Пазова дато Владимиру Дроњку оверена од стране јавног бележника Саве Дедајића бр. УОП – II:1526-2022 од 16.03.2022. год.
13. 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.
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 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 57 - 51069770, прималац Агенција за привредне регистре.
16. Такса за локацијске услове у износу од 103.000,00 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,

Радомир Невајда, дипл.правник

Биљана Симеуновић, струк.инж.грађ.

Начелница,

Душанка Грозданић Миловић дипл.инж.арх.

Доставити:

1. „MLADOST-KOMERC“ д.о.о. из Нове Пазове, путем пуномоћника,
2. ОУ Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова
4. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
5. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
6. „Телеком Србија“ а.д. Београд, ИЈ Сремска Митровица
7. „Гас – феромонт“ а.д. Стара Пазова