



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-33862-LOC-1/2021

Дана: 18.02.2022. године

Стара Пазова, Светосавска бр.11

Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ
ПОСЛОВНО-СКЛАДИШНОГ КОМПЛЕКСА
У П ФАЗЕ**

на кат. парц. бр. 3106/12, 3106/13 и 3106/34 к.о. Стара Пазова

ул. Новосадска бб

у блоку 41

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 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 за насеље Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17 и 43/20).

Урбанистички пројекат: Урбанистички пројекат за изградњу пословног комплекса, I фаза управни део П+1 и магацин-регално складиште П+0 и II-фаза магацин-регално складиште П+0 на кат. парц. бр. 3106/12, 3106/13 и 3106/34 к.о. Стара Пазова, израђен од стране „G&P PRO-ING“ д.о.о. Стара Пазова, ул. Ћирила и Методија бр. 15, на који је Комисија за планове општине Стара Пазова дала позитивно мишљење на 33. седници одржаној дана 26.08.2021. године и који је потврђен од Одељења за урбанизам и грађевне Општинске управе Стара Пазова дана 30.09.2021. године под бројем 350-154/2021-III-05.

Подносилац захтева: „PIONIR PETROL“ д.о.о. (ПИБ 101244396)

Стара Пазова, ул. Ћирила Методија бр. 2.

Пуномоћник: „G&P PRO-ING“ д.о.о. (ПИБ 103648928)

из Старе Пазове, ул. Ћирила и Методија бр. 15-I спрат,

чији је законски заступник Горан Зековић.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-33862-LOC-1/2021 од 04.10.2021. године.

Подаци о локацији: Зона становања, са претежно стамбеном наменом и компатибилним садржајима (спорт и рекреација, парк, пословање, комуналне намене и сл.).

Зона старог породичног становања-блок 41.

Катастарска парцела:

Кат. парц. бр. 3106/12 к.о. Стара Пазова, која је уписана у Препис листа непокретности број: 5842 к.о. Стара Пазова, у површини 03а 39м².

Кат. парц. бр. 3106/13 к.о. Стара Пазова, која је уписана у Препис листа непокретности број: 5842 к.о. Стара Пазова, у површини 03а 81м².

Кат. парц. бр. 3106/34 к.о. Стара Пазова, која је уписана у Препис листа непокретности број: 5842 к.о. Стара Пазова, у површини 27а 66м².

Намена парцеле: Зона старог породичног становања. Део насеља намењеног породичном становању уз могућност изградње и компатибилних намена

(пословање у оквиру стамбено пословних комплекса; трговина на мало; угоститељство; занатство и услуге; комунални и саобраћајни објекти у функцији становања; здравство, дечија заштита; образовање; култура; верски објекти; спортско рекреативни објекти и површине (ограничење у површини парцеле)).

У стамбеној зони није могућа градња производних објеката и складишта као основног садржаја парцеле, затим изградња индустријских или производних погона који буком, мирисом, загађењем ваздуха или опасношћу од загађивања подземних и површинских вода и сл. угрожавају животну средину. Могућа је изградња пословних комплекса под условом да се исте раде урбанистички пројекти.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Индекс заузетости парцеле: До 60% (максимално 2092м²).

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

Индекс изграђености парцеле: До 1,2%.(максимално 4183м²)

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

Минимална површина под зеленилом: 30 % (минимално 1046м²).

Намена објекта: Планирана је изградња комплекса у две фазе и састоји се од два функционално засебна објекта:

I фаза обухвата изградњу пословног објекта са две функционалне јединице: управна зграда, спратности П+1 и магацина - регалног складишта намењеног за складиштење робе намењене за опремање кладионица, казина и сл. попут покер апарата, слот машина, биљара итд., спратности П+0, корисне површине око 1121м², од чега је управни део површине око 336м², а складишни део око 785м².

У склопу ове фазе изградње планирана је изградња комплетне интерне саобраћајнице са манипулативним простором, тротоарима површине око 1120м² и паркинг простором за аутомобиле 11 паркинг места на растер плочама. На комплексу се планира укупан резервоар за воду од V=50м³, намењен за хидрантску мрежу.

Прва фаза изградње планирана је на кат. парц. бр. 3106/12, 3106/13 и 3106/34 к.о. Стара Пазова.

II фаза обухвата изградњу магацина - регалног складишта намењеног за складиштење робе намењене за опремање кладионица, казина и сл. попут покер апарата, слот машина, биљара и сл., спратности П+0, корисне површине око 245м².

Друга фаза изградње планирана је на кат. парц. бр. 3106/34 к.о. Стара Пазова.

Класификација и категорија објекта:

Објекат I фаза:

- Зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе (банке, поште, пословне зграде локалне управе и државних тела и др) до 400м² и П+2 122011 30,0% Б
- Специјализована складишта затворена с најмање три старне зидовима или преградама: до 1.500м² и П+1 125221 70% Б

Објекат II фаза:

- Специјализована складишта затворена с најмање три старне зидовима или преградама: до 1.500м² и П+1 125221 100% Б

Фазност изградње: Предвиђена је фазна изградња-две фазе.

Тип објекта: Слободностојећи објекти.

Спратност објекта: Максимално дозвољена спратност је око П+1+Пк.

Максимална спратност објеката је П+1.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена зузетост парцеле је 2092м².

Заузетост парцеле под постојећим објектом је око 1051м².

Под планираним пословно-складишним објектом у I фази око 1051м².

Под планираним складишним објектом у II фази око 267м².

Укупна заузетост под под постојећим и планираним објектима је око 1318м².

Заузетост парцеле под интерном саобраћајницом, манипулативним простором и пешачким комуникацијама је око 1120м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална изграђеност је 4183м².

Изграђеност парцеле под пословно-складишним објектом у I фази је око 1244м²,

Изграђеност парцеле под складишним објектом у II фази је око 267м².

Укупна израђеност под постојећим и планираним објектима је око 1.511м².

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

Корисна површина објекта: Укупна корисна површина планиране изградње је око 1370м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: минимално +0.10м.

Светла висина просторија: минимално 2.80м.

Осветлење 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 комуналне делатности и заштиту животне средине број: 501-64/2021-III-01 од 12.04.2021.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процени утицаја пројекта на животну средину.

Нивелација и регулација: Објекте прилагодити ситуацији на терену и регулисати их 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 обрађених у урбанистичком пројекту за наменску изградњу комплекса минимално 30% површине парцеле.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Предметне парцеле директан приступ за аутомобиле, теретна возила и пешаке имају из улице Новосадске с тим да изградња саобраћајног прикључка на улици Новосадску није предмет ових локацијских услова нити је његова изградња у надлежности локалне самоуправе с обзиром да је постојећи прикључак према условима условима ЈП „Путеви Србије“ Београд бр. ДБ-СПЗ-33862-У/2021 од 05.01.2022.год. нелегалан, а за изградњу новог је надлежан Република Србија АП Војводина Покрајинска влада Покрајински секретаријат за енергетику, грађевинарство и саобраћај у Новом Саду. Интерна саобраћајница уједно служи као противпожарни пут, односно приступ паркинџ местима намењеним за запослене у оквиру комплекса. За потребе функционисања комплекса предвиђено је 11 паркинџ места за аутомобиле на растер плочама од којих је један за особе са инвалидитетом. Паркирање великих и малих теретних возила није планирано на парцели.

Одводњавање површинских вода: Атмосферска вода са крова и саобраћајних површина предвиђено је да се прикупља, пречишћава кроз сепаратор уља и масти и одводи према условима надлежног предузећа из ове области.

Одвођење отпадних вода: Отпадне воде до изградње уличне канализације отпадних вода спровести у водонепропусне септичке јаме на сопственој парцели.

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. Максимална висина ограде 2,20 м.

Загревање објекта: За загревање управног објекта као енергент користиће се електрична енергија, док се складишни објекти неће грејати.

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 су инсталације у РГЗ Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови:

Према условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова, број: 5/89-1 2021 од 06.05.2021.год.

Према условима од ЈП „Путеви Србије“ Београд бр. ДБ-СПЗ-33862-У/2021 од 05.01.2022.год. Према приложеним условима потребно је да се кроз посебан поступак поднесе захтев за прикључење комплекса на државни пут код Покрајинског секретаријата за енергетику, грађевинарство и саобраћај у Новом Саду.

- 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.-89786-21 од 11.06.2021.год заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 11.06.2021.год..

Према Условима за пројектовање и прикључење од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.- 310597-21 од 02.12.2021.год заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 03.12.2021.год..

- Водни и канализациони услови:

Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 5 40-1 2021 од 06.05.2021.год.

Према условима „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 1710 од 19.03.2021.год. системи за повишење притиска не могу се прикључити директно на водоводну мрежу.

- ТТ услови:

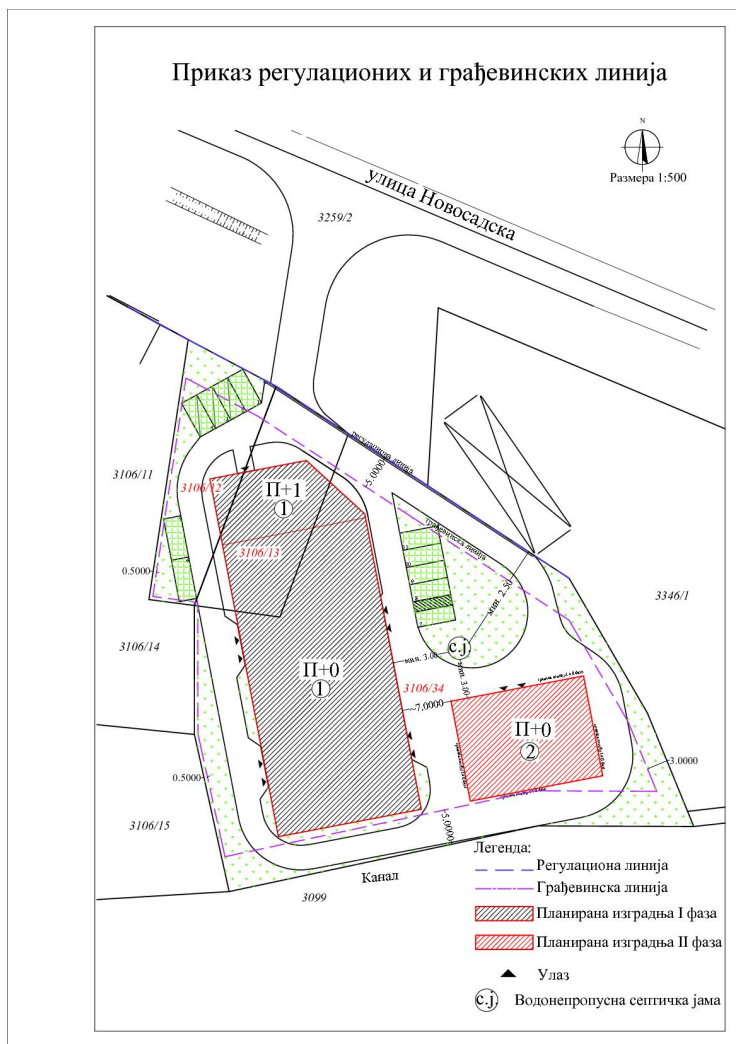
Према Техничким условима за пројектовање и прикључење од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу Сремска Митровица, број: А335-111776/1-2021 од 20.08.2021.год.

- Гасни услови:

Према Условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број 908-2/21 од 29.03.2021.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. 3106/12, 3106/13 и 3106/34 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-24777/2021 од 23.11.2021.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 3106/12, 3106/13 и 3106/34 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-26629/2021 од 17.11.2021.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области заштите животене средине, од Општинске управе Стара Пазова, Одељење за привреду број: 501-64/2021-III-07 од 12.04.2021.год..
4. Услови од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова, број: 5 40-1 2021 од 06.05.2021.год.,
5. Услови издати од ЈП „Путеви Србије“ Београд бр. ДБ-СПЗ-33862-У/2021 од 05.01.2022.год.
6. Услови од „Електродистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-89786-21 од 11.06.2021.год заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 11.06.2021.год..
7. Услови за пројектовање и прикључење од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.- 310597-21 од 02.12.2021.год заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 03.12.2021.год..
8. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 1710 од 19.03.2021.год..
9. Технички услови од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу Сремска Митровица, број: А335-111776/1-2021 од 20.08.2021.год.
10. Услови од „Гас Феромонт“ а.д. Стара Пазова број 908-2/21 од 29.03.2021.год.,
11. Идејно решење израђено од стране „G&P PRO-ING“ д.о.о. из Старе Пазове број техничке документације ИДР-05/21 од јуна 2021.године.
12. Пуномоћје за заступање од стране „PIONIR PETROL“ д.о.о. из Старе Пазове Пазове дато „G&P PRO-ING“ д.о.о.из Старе Пазове, коју заступа Горан Зековић из Старе Пазове оверено од стране јавног бележника Петра Ђурђевића бр. УОП-II: 936-2021 од дана 16.03.2021. год.
13. Такса за решење 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 ЦЕОП у износу од 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 41-51000000, прималац Агенција за привредне регистре.
16. Такса за локацијске услове у износу од 97.435,00 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. „PIONIR PETROL“99“ д.о.о. из Старе Пазова, путем пуномоћника,
2. Одељење за привреду, ОУ општине Стара Пазова,
3. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова,
4. ЈП „Путеви Србије“ Београд,
5. Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
6. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
7. „Телеком Србија“ Београд, Одељење за планирање и изградњу Сремска Митровица,
8. „Гас Феромонт“ а.д. Стара Пазова.