



Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-14664-LOC-1/2021
Дана: 03.11.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 1259/204 к.о. Стара Пазова
у ул. војводе Мишића бб у Старој Пазови
у блоку 53

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), 31/19, 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. 112-5-25/2019-III од 14.06.2019. год.

Плански основ за израду локацијских услова: План генералне регулације за насеље Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17 и 43/20).

Подносилац захтева: СР за израду предмета од пластике, метала, дестилованих вода, антифриза, сито штампу и трговину на велико
„MINIPLAST“ Лекић Никола ПР Стара Пазова (ПИБ 101242770)
из Старе Пазове, ул. Николе Тесле бр. 11

Пуномоћник: Јелена Касавица
из Нове Пазове.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-14664-LOC-1/2021 од 19.05.2021. године.

Подаци о локацији: Зона 2 - Зона новог породичног становања намењена је породичној стамбеној изградњи и садржајима комплементарним становању, изузев изградње пољопривредних газдинстава као вида рада уз становање - Блок 53.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1259/204 к.о. Стара Пазова уписана је у лист непокретности број 11297 Стара Пазова у површини 05а 66м².

Намена парцеле: Зона 2 - Зона новог породичног становања Део насеља са наменом породичног становања уз могућност изградње и компатибилних намена (пословање у оквиру стамбено пословних комплекса; трговина на мало; угоститељство; занатство и услуге; комунални и саобраћајни објекти; здравство, образовање; култура; верски објекти; спортско рекреативни објекти).

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Степен заузетости парцеле: До 60% (максимално 340м²).

Степан 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 679м²)

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 170м²).

Намена објекта: Планира се изградња стамбено-пословног објекта са једном стамбеном јединицом у приземљу и поткровљу, укупне корисне површине око 270м² и пословним простором у приземљу намењеним за канцеларијско пословање са санитарним чвором, корисне површине око 25м², спратности П+Пк.

Класификација и категорија објекта: Доминантна категорија А
стамбени део објекта А - 111011 – 90,29%.

пословни део објекта Б – 123001 – 9,71%

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

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

Спратност планиране изградње стамбено-пословног објекта П+Пк.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 340м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 180м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 679м².

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 300м².

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 планиране изградње је око 295м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Приземље стамбеног објекта минимално +0.15 м.

Светла висина просторија: Минимално за стамбени простор 2,60м.

Минимално за пословни простор 2.80м.

Осветљење и вентилација: Све просторије у објекту морају имати вентилацију, дневно или вештачко светло.

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

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

Отварање отвора на просторијама за становање као и пословним просторијама на бочним фасадама може се дозволити ако је међусобни размак између објеката (укупно са испадима) једнак или већи од 5,0м. Ако је међусобни размак од 2,5м до 5,0м дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене уз услов да доња кота на коју се оставља отвор буде једнака или више од 1.8 м.

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, Одељење за привреду број 501-198/2021-III-01 од 23.08.2021.год. није неопходно 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. Минимално 30% зелених површина.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Парцела има пешачки и колски приступ на улицу војводе Мишића. За потребе паркирања обезбедити простор за два паркинг места на сопственој парцели и то једно за кориснике стана а друго за потребе запослених у пословном простору.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму на парцели минимално удаљену од објекта 3,00м и од било које међе 2,50м. Септичка јама представља прелазно решење до изградње фекалне канализације у улици.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде одвести на зелене површине поред објекта у оквиру сопствене парцеле.

Врста и висина ограде: Око парцеле, уколико није изграђена, 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 1,80м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини.

Загревање објекта: Објекат ће се загревати алтернативно, на електричну енергију, гас или чврсто гориво.

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 издатом од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад на кат. парц. бр. 1259/204 к.о. Стара Пазова нема уписаних водова.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

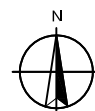
- Саобраћајни услови: Према условима од ј.п. „Чистоћа“ из Старе Пазове број 5/75 2021 од 02.09.2021.год.
- Електро услови: Према Условима за пројектовање и прикључење од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-175745-21 од 31.08.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 01.09.2021. год.
Према овим условима изградња објекта није могућа јер у тренутку издавања не постоји изграђена електроенергетска мрежа на предметном локалитету и да би се објекат могао прикључити на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је изградити нову НН мрежу у улици војводе Мишића у Старој Пазови.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 5686 од 25.08.2021. год.
- 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 Д210-370134/1-2021 од 23.08.2021.год.
- Гасни услови: Према условима „Гас –Феромонт“ А.Д. из Старе Пазове бр. 2919-2/21 од 10.09.2021.год.

Напомена:

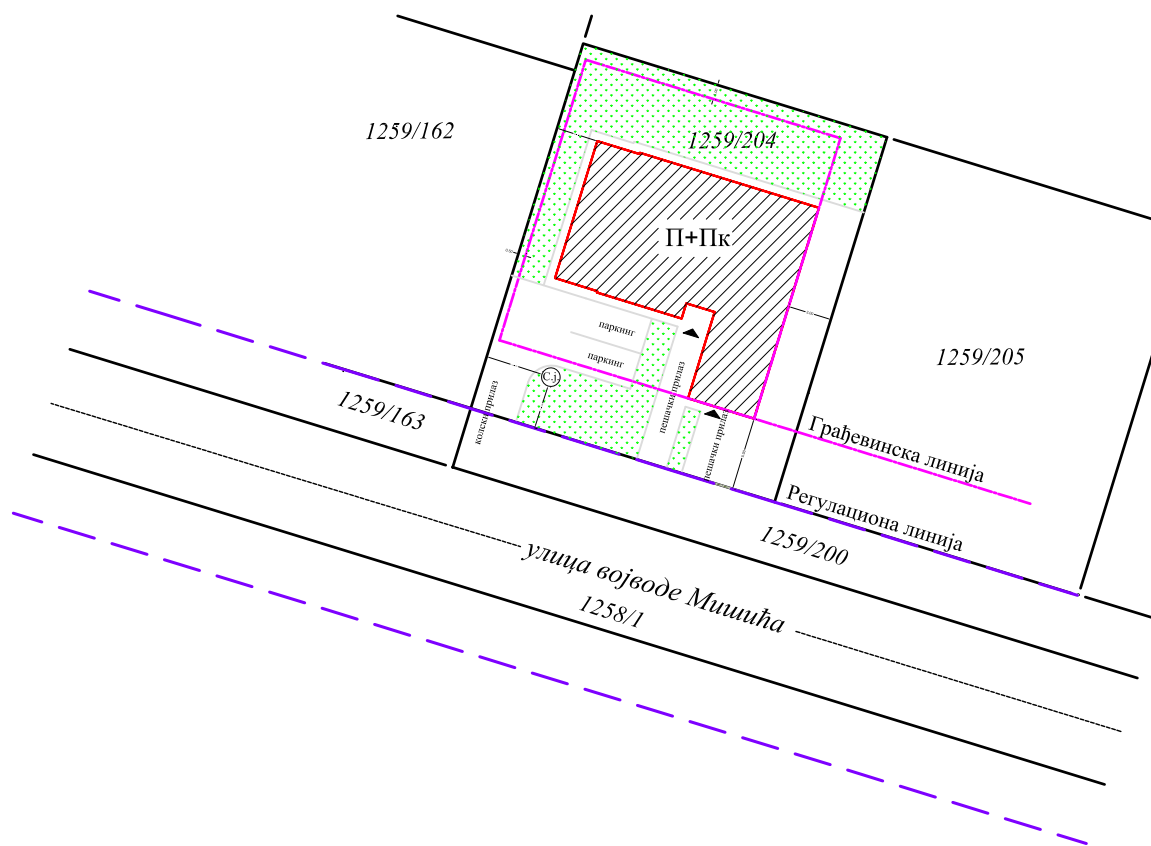
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Подношење захтева за грађевинску дозволу није могуће док се не реши питање прикључка на дистрибутивни систем електричне енергије. Недостајућу инфраструктуру тј. уговор о изградњи недостајуће инфраструктуре склапа се између јединице локалне самоуправе и имаоца јавног овлашћења или заинтересованог инвеститора и имаоца јавног овлашћења.

Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

— — — — — Регулациона линија

— — — — — Грађевинска линија

 Планирана изградња

 Улаз

 септичка јама

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 1259/204 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-16847/2021 од 19.08.2021.год.
2. Уверење издато од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-17660/2021 од 16.08.2021.год.катастарског плана водова за кат.парц.бр. 1259/204 к.о. Стара Пазова.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељење за привреду број 501-198/2021-III-01 од 23.08.2021.год.
4. Услови ј.п. „Чистоћа“ из Старе Пазове број 5/75 2021 од 02.09.2021.год.
5. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.- 175745-21 од 31.08.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 01.09.2021. год.
6. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 5686 од 25.08.2021. год.
7. 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 Д210-370134/1-2021 од 23.08.2021.год.
8. Гасни услови: Према условима „Гас –Феромонт“А.Д. из Старе Пазове бр. 2919-2/21 од 10.09.2021.год.
9. Идејно решење израђено од стране Пројектног бироа „VD ПРОЈЕКТ plus“ из Нове Пазове, бр. тех. документације А/ИДР – 05/21, маја 2021.год.
10. Катастарско топографски план за предметну парцелу израђен од бироа за извођење геодетских радова „ABSOLUT documents VS“ из Старе Пазове маја 2021. год.
11. Пуномоћје за заступање од стране СР „MINIPLAST“ Лекић Никола ПР Стара Пазова из Старе Пазове дато Касавица Јелени оверено код јавног бележника Саве Дедајића из Старе Пазове бр. УОП – II:2289-2021 од 27.04.2021. год.
12. Такса за захтев у износу од 320,00 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 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 64-55754900 прималац Агенција за привредне регистре.
15. Такса за локацијске услове у износу 20.620,00 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.инж.грађ.
Радомир Невајда, дипл.правник

Начелница:

Душанка Грозданић Миловић, дипл.инг.арх.

Доставити:

1. СР „MINIPLAST“ Лекић Никола ПР Стара Пазова из Старе Пазове, путем пуномоћника,
2. Одељење за привреду ОУ Стара Пазова,
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. Предузеће за телекомуникације а.д.„Телеком Србија“ Београд, Одељење Сремска Митровица,
7. „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова.