



Република Србија
Општина Стара Пазова
Општинска управа Стара Пазова
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-SPZ-3911-LOC-1/2022
Дана: 11.09.2022. године
Стара Пазова, Светосавска бр.11
Број телефона: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СИЛОСА ЗА ЖИТАРИЦЕ
капацитета 4x1.306м²
СА БЕЗОМ НА ПОСТОЈЕЋИ КОМПЛЕКС
на кат. парц. бр. 1368/1 к.о. Белегиш,
у улици Бранка Радичевића бр. 44, у Белегишу**

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 52/2021), чл. 118. Закона о општем управном поступку („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 18/16 и 95/18), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским 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 документ: План генералне регулације насеља Белегиш („Сл. лист општина Срема“, број 15/2015, 40/2019 и 45/2021).

Подносилац захтева: **ДРАГАНА ЈОВАНОВИЋ**
из Белегиша

Пуномоћник: Горан Рашевић
из Новог Сада

Број и дан подношења захтева: РОР-SPZ-3911-LOC-1/2022 од 11.02.2022.год.

Подаци о локацији: Зона породичног становања.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1368/1 к.о. Белегиш уписана је у лист непокретности број 3090 к.о. Белегиш у површини 77а 52м²;

Намена парцеле: Зона породичног становања је намењена изградњи породично стамбених објеката и двојних породично стамбених објеката, породично стамбених објеката са пољопривредно-економским објектом (испусти за стоку, ђубришне јаме, ђубришта итд.;

објекти уз стамбени објекат: летња кухиња, млекара за сопствене потребе, санитарни прописник, магацини хране за сопствену употребу итд.; пушнице, сушнице, кошеви, амбари, магацини хране и објекти намењени исхрани стоке итд.). Дозвољена је и изградња помоћних објекта на парцелама породичног становања (летње кухиње, гараже, оставе...и сл.), као и објеката јавне и друштвене намене.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Степен заузетости парцеле: Индекс изграђености до 40% што износи 3.101m^2 .

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

Индекс изграђености: Није дефинисан планом.

(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 2.326m^2).

Категорија и класа објекта:

Пословни објекти В - 127123 - 100%.

Намена објекта: Планирана изградња представља функционалну целину са постојећим комплексом на коме је изграђена мешаона сточне хране, објекат за складиштење, две силосне ћелије капацитета $2 \times 1.306\text{m}^2$ и колска вага. Планира се изградња силосних ћелија (четири силоса) са пратећом машинском опремом односно са елеваторским стубом. Планиране силосне ћелије имају намену складиштења житарица тј. складиштења пољопривредних зрнастих култура. Капацитет силосних ћелија је $4 \times 1.306\text{m}^2$, укупне бруто површине око 401m^2 , укупне корисне површине 359m^2 , висине 17,26м. Елеваторски стуб је корисне површине око 6m^2 и бруто површине око 9m^2 , висине 25,55м. Спратност новопланираних објеката је П+0.

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекти.

Спратност објекта: Планом задата спратност главног објекта (породичног) је од П+0 до П+1+Пк, дозвољена је изградња подрумских етажа, уколико не постоје сметње геомеханичке природе.

Планирана спратност објекта је П+0.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 3.101m^2 .

Заузетост парцеле постојећим објектима је 769m^2 ,

Заузетост парцеле под новопланираним објектима је око 410m^2 .

Укупна заузетост парцеле ће износити око 1.179m^2 .

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле није дефинисана Планом.

Изграђеност парцеле под постојећим објектима је 769м².

Изграђеност парцеле под новопланираним објектима је око 410м².

Укупна изграђеност парцеле ће износити око 1.179м².

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).

Корисна површина објекта: Корисна површина планираних објеката износи око 366м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Кота приземља објеката морају бити минимално 10 цм више од припадајућих саобраћајница.

Светла висина просторија: Пословни простор према идејном решењу око 16.70м + 0,5м темељна стопа.

Отвори на фасади према ближој суседној међи: Нису предвиђен отворн према суседним парцелама.

Осветљење и вентилација: Све просторије у објектима 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 501-175/2022-III-01 од 21.06.2022. год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: На основу Обавештења МУП РС – Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-9889/22 од 22.06.2022. год. нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара за предметну изградњу, али се пре отпочињања радова треба доставити пројекат за извођење објекта чији саставни део је и Главни пројекат заштите од пожара на сагласност овом Одељењу.
- Санитарни услови: На основу Санитарних услова од Покрајинског секретаријата за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Сремској Митровици број 138-53-00729-2/2022-14 од 04.08.2022. год. објекат у коме се обавља делатност производње и промета ЖН и ПОУ подлеже санитарном надзору, пре почетка обављања делатности, у објекту морају бити обезбеђени прописани општи и посебни санитарни услови у складу са важећим Законом и Правилницима из области санитарне заштите.

Нивелација и регулација: Објекат 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. Потребно је да заузимају 30% укупне површине парцеле.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Предметна парцела има директан излаз на улицу Бранка Радичевића који се остварује преко постојећег колског и пешачког прилаза до парцеле. Паркирање предвидети на парцели, минимално два паркинг места за складишни простор – тј. кориснике ових простора. Унутар предметне парцеле је предвиђена изградња саобраћајница од туцаника око новоизграђених објеката, према идејном решењу. Саобраћајница није предмет овог пројекта.

Одвођење атмосферских вода: Атмосферске воде са кровова спровести у зелене површине на парцели корисника. Атмосферске воде са саобраћајница и платоа пречистити уградњом сепаратора уља и бензина.

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. Минимална висина оградe 1,80м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини.

Загревање објекта: Објекти се неће загревати.

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 РГЗ-а Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, картиране су инсталације гаса.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови: Према условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број 194 76 2022 од 28.07.2022.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.-274502-22 од 04.07.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србија“ д.о.о. Београд, дана 04.07.2022. год. у моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура на предметном локалитету, те је потребно извршити реконструкцију постојеће МБТС 20/0,4kV „Бранка Радичевића“ тј. закључити уговор о реконструкцији постојеће МБТС 20/0,4kV „Бранка Радичевића“ између имаоца јавног овлашћења „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме и Инвеститора, или надлежног одељења општине Стара Пазова.
- Према условима од Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије број 4/3-09-0187/2022-0002 од 02.09.2022. год. утврђено је да је могућа изградња предметних објеката на кат. парц. бр. 1368/1 к.о. Белегиш без посебних услова Директората. Такође, инвеститор није дужан да прибави сагласност Директората цивилног ваздухопловства.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 6469 од 04.07.2022.год.
- Гасни услови: Према Техничким условима од „Гас – феромонт“ а.д. Стара Пазова број 2180-2/22 од 07.07.2022. год.

Напомена:

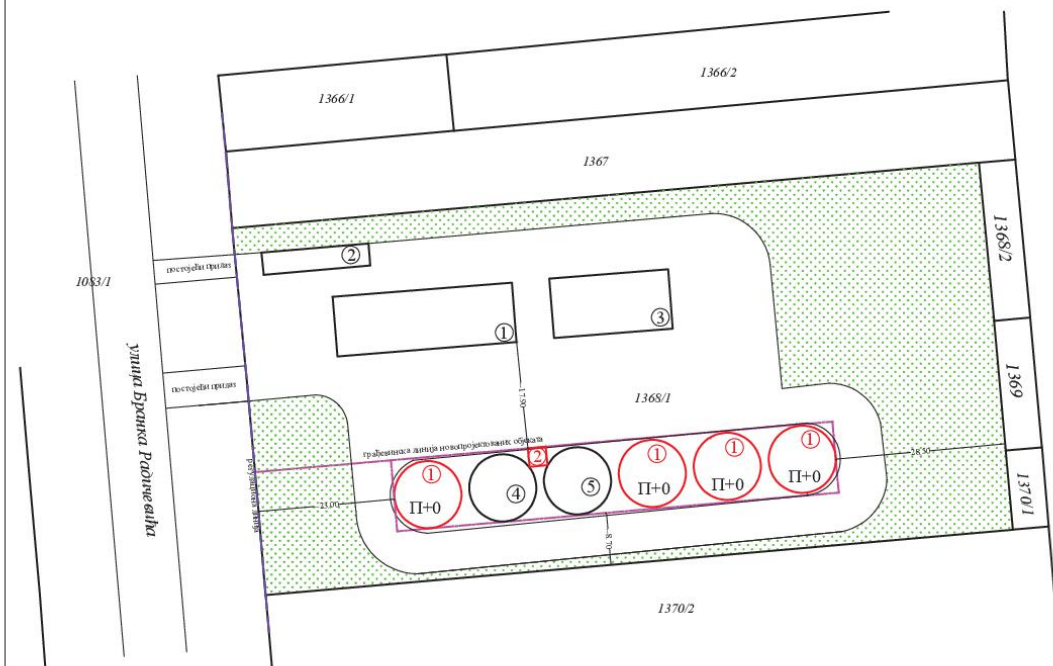
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Неопходно је закључити уговор о реконструкцији постојеће МБТС 20/0,4kV „Бранка Радичевића“ између имаоца јавног овлашћења „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме и Инвеститора, или надлежног одељења општине Стара Пазова.

Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

--- Регулациона линија

— Грађевинска линија

▭ Постојећи објекти

① Пословна зграда

② Колска вага

③ Складиште

④ Сило ћелија

⑤ Сило ћелија

▭ Планирана изградња

① Новопројектована батерија силоса

② Елеваторски стуб

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц. бр. 1368/1 к.о. Белегиш издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова број 952-04-098-12392/2022 од 13.06.2022. год.
2. Копија катастарског плана водова за кат. парц. бр. 1368/1 к.о. Белегиш издата од РГЗ-а Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-302-13214/2021 од 07.06.2022. год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издато од Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-175/2022-III-01 од 21.06.2022. год.
4. Услови од Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије број 4/3-09-0187/2022-0002 од 02.09.2022. год.
5. Услови у погледу мера заштите од пожара од МУП РС – Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-9889/22 од 22.06.2022. год.
6. Услови од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број 194 76 2022 од 28.07.2022.год.
7. Услови од „Електродистрибуција Србија“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-274502-22 од 04.07.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србија“ д.о.о. Београд, дана 04.07.2022. год.
8. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 6469 од 04.07.2022.год.
9. Санитарни услови од Покрајинског секретаријата за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Сремској Митровици број 138-53-00729-2/2022-14 од 04.08.2022. год.
10. Услови „Гас – феромонт“ а.д. Стара Пазова број 2180-2/22 од 07.07.2022. год.
11. Идејно решење израђено од стране стране „АQ“ д.о.о. Нови Сад, број техничке документације А-2021-0191--ИДР-1 из децембра 2021. год.
12. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 1368/1/3 к.о. Белегиш израђен од стране „TERRA нова“ д.о.о. Стара Пазова од 12.11.2021. год
13. Пуномоћје за заступање дато од Драгане Јовановић из Белегиша Горану Рашевићу из Новог Сада дана електронски потписано 28.01.2022. год.
14. 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.
15. 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.
16. Накнада за СЕОР у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 74-51041117, прималац Агенција за привредне регистре.
17. Такса за локацијске услове у износу од 24.700,00 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 надлежном општинском већу у року од 3 (три) дана од дана достављања локацијских услова.

Обрада:

Биљана Симеуновић, струк.инж.грађ.

Радомир Невајда, дипл. правник

Начелница:

Душанка Грозданић Миловић дипл.инг.арх.

оставити:

1. Драгани Јовановић из Белегиша, путем пуномоћника,
2. ОУ Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. МУП РС Одељење Сремска Митровица, Одсек за превентивну заштиту,
4. Директорат цивилног ваздухопловства Републике Србије
5. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова,
6. „Електродистрибуција Србија“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
7. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
8. „Телеком Србија“ а.д. Београд, ИЈ Сремска Митровица,
9. „Гас – феромонт“ а.д. Стара Пазова.