



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа

Одељење за урбанизам и грађење

Број: ROP-SPZ-28359-LOC-1/2022

Дана: 21.11.2022. године

Стара Пазова, Светосавска бр.11

Број телефона: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА – РАДИОНИЦЕ

са помоћним простором у функцији становања

и СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА

У ДВЕ ФАЗЕ

на кат. парц. бр. 5858/12, 5859/9, 5858/13 и 5859/10 к.о. Нова Пазова

ул. мајора Горана Савића бб, у Новој Пазови

Блок 9а

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 Нове Пазове („Сл. лист општина Срема“ бр. 32/18, 37/18, 4/21 и 39/21).

Подносилац захтева: ИЛИЈА ПЕТКОВИЋ (ЈМБГ 2904985710337)

из Нове Пазове, ул. Светог Саве бр. 12

Пуномоћник: Миодраг Брајковић

из Београда, ул. Ресавска бр. 60/11.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-28359-LOC-1/2022 од 12.09.2022. године.

Подаци о локацији: Блок 9а намењен је породичној стамбеној изградњи и садржајима комплементарним становању.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 5859/10 к.о. Нова Пазова, уписана је у лист непокретности број 5680 к.о. Стара Пазова у површини 01а 88м².

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 5859/9 к.о. Нова Пазова, уписана је у лист непокретности број 5680 к.о. Стара Пазова у површини 01а 88м².

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 5858/12 к.о. Нова Пазова, уписана је у лист непокретности број 5680 к.о. Стара Пазова у површини 03а 16м².

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 5858/13 к.о. Нова Пазова, уписана је у лист непокретности број 5680 к.о. Стара Пазова у површини 03а 16м².

Намена парцеле: Грађевинске парцеле су намењене изградњи породичне стамбене зграде.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Степен заузетости парцеле: До 40% (максимално 403,2м²).

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

Индекс изграђености парцеле: До 0,8 (максимално 806м²).

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 302м²).

Намена објекта: Планирана је изградња објекта са пословним простором (радионицом) и помоћним простором у функцији становања, спратности П+0 и стамбеног објекта са 1 (једном) стамбеном јединицом, спратности П+Пк у другој фази, у две фазе:

I Фаза обухвата изградњу:

1. **пословног простора – радионице** на кат. парц. бр. 5858/12 и 5859/9 к.о. Нова Пазова, спратности П+0, корисне површине око 232м², намењена за тапетарску делатност са помоћним простором у функцији становања (гаража и остава), спратности П+0, корисне површине око 76м², укупна корисна површина износи око 308м² и бруто површина око 320м².

II Фаза обухвата изградњу:

изградња стамбеног објекта на кат. парц. бр. 5858/13 к.о. Нова Пазова, спратности П+Пк, корисне површине око 106m^2 и бруто површине око 137m^2 .

Укупна корисна површина је око 414m^2 .

Укупна бруто површина је око 457m^2 .

Класификација и категорија објекта: Доминантна категорија објекта Б

I фаза – Пословни део објекта – 125101 Б– 70,0%

II фаза – Стамбени објекат – 111011 А – 30,00%

Фазност изградње: Предвиђене су две фазе изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекат

Спратност објекта: Максимална спратност П+Пк;

Планирана спратност објекта I фазе је П+0.

Планирана спратност објекта II фазе је П+Пк.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је $403,2\text{m}^2$.

Заузетост парцеле под стамбеним простором износи око 320m^2 .

Заузетост парцеле под пословним простором износи око 66m^2 .

Укупна заузетост под објектима је око 386m^2 .

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је $806,4\text{m}^2$.

Укупна БРГП надземно је око $806,4\text{m}^2$.

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 пословног објекта I фазе износи око 308m^2 .

Корисна површина стамбеног објекта II фазе износи око 106m^2 .

Укупна корисна површина планиране изградње износи око 414m^2 .

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Максимално + 0.10 м.

Светла висина просторија: Стамбени простор минимално 2,60м.

Пословни простор минимално 2,80м.

Отвори на фасади према ближој суседној међи: 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 5,00 м. Ако је међусобни размак од 2,50м до 5,00м дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене уз услов да доња kota на коју се поставља отвор буде једнака или виша од 1,80м.

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 501-282/2022-III-01 од 26.10.2022. год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Заштита објеката посебне намене – војни комплекс: У складу са Обавештењем Министарства одбране РС Сектор за материјалне ресурсе Управа за инфраструктуру број 19672-4 од 10.11.2022. год., нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

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. На парцели обезбедити минимално 30% површине парцеле под зеленилом.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Парцела има улаз - излаз на површину јавне намене улицу Мале ливаде (кат. парц. бр. 5858/21 к.о. Нова Пазова) са приступом до објекта.

За потребе паркирања обезбеђена су три (3) паркинг места и то два за пословни објекат на сопственој парцели и једно за стамбени објекат у гаражи.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде одвести у зелене површине на парцели корисника.

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

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: За загревање у пословном објекту се предвиђа алтернативно грејање на струју или гас, а за стамбени објекат се такође планира алтернативно грејање на чврсто гориво или гас.

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 катастра водова за кат.парц. бр. 5858/12, 5858/13, 5859/9, 5859/10 к.о. Нова Пазова, издатој од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад нема уписаних водова.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови:

Према условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број 194 124 2022 од 04.11.2022.год.

- Електро услови:

Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-465142-22 од 07.11.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 08.11.2022. године, у моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура на предметном локалитету, те је потребно изградити НН мрежу у новој улици у Новој Пазови, тј. закључити уговор о изградњи недостајуће електроенергетске инфраструктуре између имаоца јавног овлашћења „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме и Инвеститора, или надлежног Одељења општине Стара Пазова.

- Водни и канализациони услови:

Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, бр. број 10296 од 07.11.2022.год. уређаји за повишење притиска не могу се прикључити директно на водоводну мрежу. Прикључење гаража, сервиса и других објеката који испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина и сл. Вршити преко таложника и одговарајућег сепаратора (одвајача) масти и уља.

- ТТ услови: Према Техничким условима 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 Д210-436646/1-2022 од 26.10.2022. год.
- Гасни услови: Према условима „Гас-феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 3687-2/22 од 10.11.2022. год.

Технички услови „Гас-феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 3687-3/22 од 10.11.2022. 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.

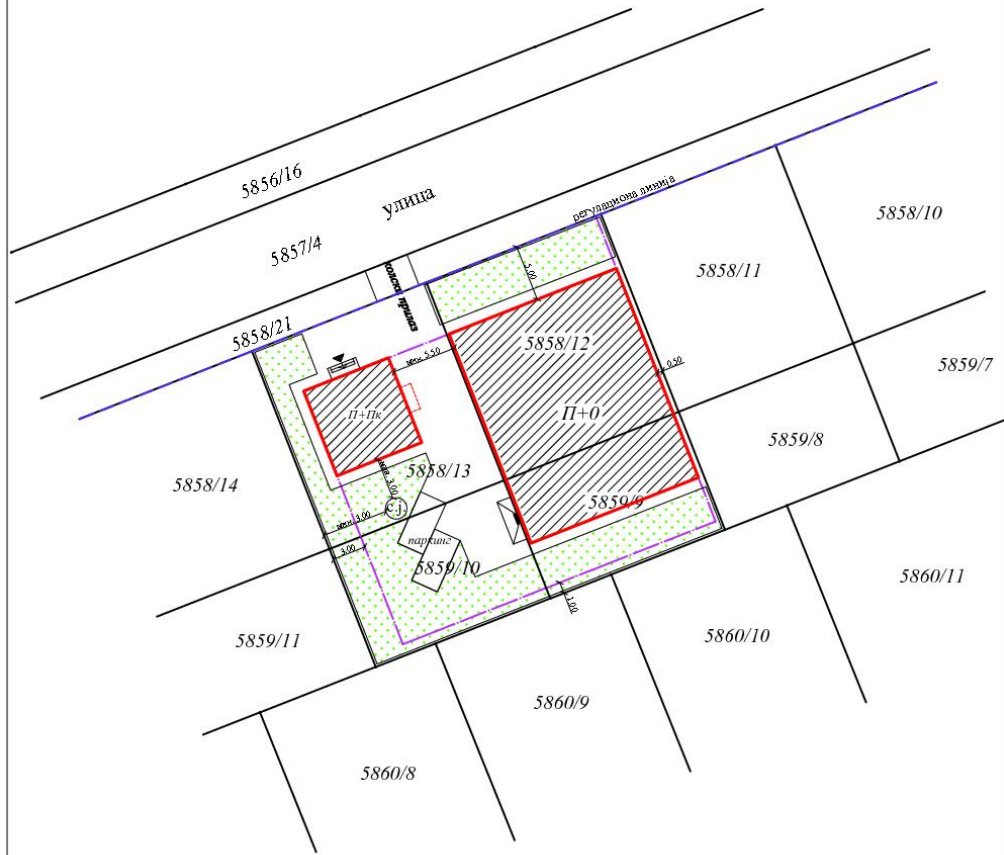
Неопходно је закључити уговор о изградњи недостајуће електроенергетске инфраструктуре између имаоца јавног овлашћења „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме и Инвеститора, или надлежног одељења општине Стара Пазова.

Обавеза је да се пре подношења захтева за издавање употребне дозволе, спроведе препарцелација у складу са Законом и изврши обједињавање предметних катастарских парцела у једну грађевинску парцелу.






Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

-  Регулациона линија
-  Грађевинска линија
-  Планирана изградња
-  Улаз у објекат
-  Водонепропусна септичка јама

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц. бр. 5858/12, 5858/13, 5859/9, 5859/10 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-21585/2022 од 18.10.2022. год.
2. Уверење катастра водова за кат.парц. бр. 5858/12, 5858/13, 5859/9, 5859/10 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-23415/2022 од 10.10.2022. год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-282/2022-III-01 од 26.10.2022.
4. Обавештење Министарства одбране РС Сектор за материјалне ресурсе Управа за инфраструктуру број 19672-4 од 10.11.2022. год.
5. Услови „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број 194 124 2022 од 04.11.2022.год.
6. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-465142-22 од 07.11.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 08.11.2022. године.
7. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 10296 од 07.11.2022.год.
8. Технички услови Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број Д210-436646/1-2022 од 26.10.2022. год.
9. Услови „Гас-феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 3687-2/22 од 10.11.2022. год.
10. Идејно решење израђено од стране СР „КАНА“ Нова Пазова, број техничке документације 25/2022 - 0, Нова Пазова септембар 2022.год.
11. Катастарско топографски план бр. 952-098-59136/2021 израђен од „TERRA PLUS“ д.о.о. Стара Пазова 04. 07. 2022. год.
12. Пуномоћје за заступање од стране Илије Петковића из Нове Пазове дато Миодрагу Брајковићу из Београда, оверено од Јавног бележника Саве Дедајића из Старе Пазове, под бројем УОП- I:4689-2022 од 23.08.2022. 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 Општина Стара Пазова.
15. Накнада за ЦЕОП у износу од 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 67-51141676, прималац Агенција за привредне регистре.
16. Такса за локацијске услове у износу од 45.000,00 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:

Биљана Симеуновић, струк.инж.грађ.

Радомир Невајда, дипл. правник

Начелница:

Душанка Грозданић Миловић дипл.инж.арх.

Доставити:

1. Илије Петковићу 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, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица,
7. „Гас-феромонт“ А.Д. Стара Пазова.