



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа Стара Пазова

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: РОР-SPZ-17858-ЛОСН-2/2022

Дана: 31.10.2022. године

Стара Пазова, Светосавска бр.11

Број телефона: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА
ЗА СКЛАДИШТЕЊЕ житарица - силоса
на кат. парц. бр. 438 к.о. Белегиш
ул. Вере Мишчевић бр. 81

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 и 9/20 (чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту), 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 насеља Белегиш („Сл. лист општина Срема“, број 15/2015, 40/2019 и 45/2021).

Подносилац захтева: „ЛИЧАНИН-АГРАР“ д.о.о. (ПИБ 103841006)

из Белегиш, ул. Вере Мишчевић бр. 81

Пуномоћник: „VUKADINOVIĆ INŽENJERING“ д.о.о. (ПИБ 103439008)

из Шид, Светог Саве бр. 2-6

чије је овлашћено лице Миленко Вукадиновић из Шида.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-17858-LOCH-2/2022 од 07.07.2022. године.

Подаци о локацији: Зона породичног становања.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 438 к.о. Белегиш, уписана у лист непокретности бр. 3104 к.о. Белегиш у површини од 76а 98м².

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: Максимални степен заузетости парцеле је 40%; што износи 3079,2м².

Индекс изграђености парцеле: Није дефинисан планом.

Минимална површина под зеленилом: Минимално 30% што износи 2309,4м².

Намена објекта: Постојећи комплекс за складиштење житарица простире се на катастарској парцели бр 438 к.о. Белегиш, на коме су до сада изграђена 4 (четири) објекта према копији плана означени су бр. 1, 2, 3 и 4, спратности П+0 и П+Пк, укупне корисне површине 331м², који се задржавају.

Новопроектовани објекти су:

1. Сило ћелије 8х640м³ - објекат служи за складиштење житарица, спратност је П+0, укупна бруто површина је 504м².

2. Сило ћелије 1х384м² - објекат служи за складиштење житарица, спратност је П+0, бруто површина је око 40м².

Категорија и класа објекта: Доминатна категорија Б

Силоси за потребе пољопривредне производње Б – 127131 – 100%

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 П+0.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 3079,2м².

Заузетост парцеле под постојећим објектима је 333м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 544м².

Укупна заузетост парцеле под постојећим и планираним објектима је око 877м².

Укупна површина под интерним саобраћајницама је 3445м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеностније дефинисана Планом.

Укупна изграђеност парцеле под постојећим објектима је око 414м²

Укупна изграђеност парцеле под планираним објектима је око 544м².

Укупна изграђеност парцеле под постојећим и планираним објектима је око 958м².

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

Корисна површина објекта: Корисна подна површина планираних објеката износи око 460м², укупна запремина је 5504м².

Карактер објекта: Стални.

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

Светла висина просторија: Мин. 2,80м.

Максимална висина крова: Максимална висина објеката од коте пода је 12,91м.

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

Осветљење и вентилација: Према класификацији објеката, нема потребе за осветљењем.

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 501-227/2021-III-01 од 26.08.2022. год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: Услови у погледу мера заштите од пожара од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-14145/22 од 29.08.2022. год. нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара. Потребно је пре

отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

- Санитарна заштита: Услови издати од Република Србија АП Војводина Покрајински секретаријат за здравство Сектор за санитарни надзор и јавно здравље Одељење у Сремској Митровици бр. 138-53-00813-4/2022-14 од 06.09.2022. год.

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 30% површине комплекса под зеленилом.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Предметна парцела има интерну саобраћајницу и директан излаз на улицу Вере Мишчевић. Планиране интерне саобраћајнице на комплексу обезбеђују несметан приступ до новопланираних објеката.

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: Објекти се 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 Уверењу од РГЗ-а Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад за кат. парц. бр. 438 к.о. Белегиш нема уписаних водова.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови: Према условима од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број 194 96 2022 од 08.09.2022.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.-374460-22 од 07.09.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србија“ д.о.о. Београд, дана 08.09.2022. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 8300 од 02.09.2022.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 Д210-346711/1-2022 од 26.08.2022. год.
- Гасни услови: Према Техничким условима од „Гас – феромонт“ а.д. број 2963-2/22 од 06.10.2022. год.
- **Напомена:**

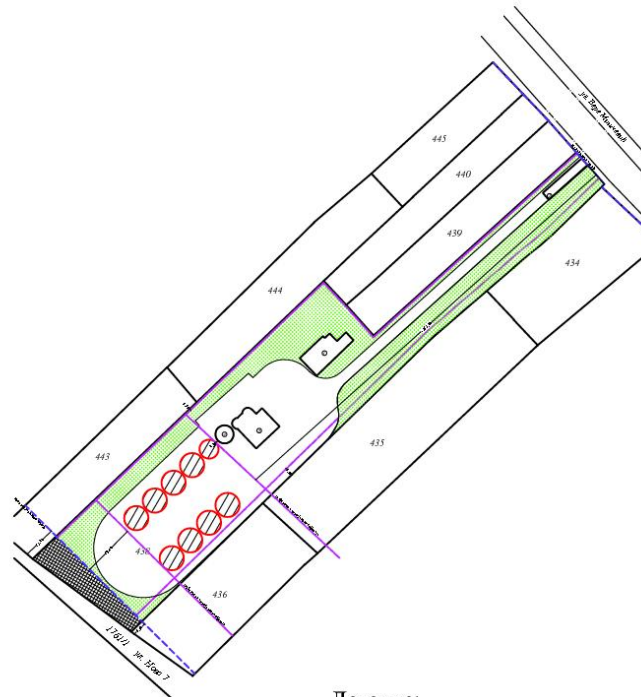
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Пре исхдовања грађевинске дозволе потребно је извршити парцелацију предметне парцеле ради идвајања површине за јавну намену то јест за проширење постојеће улице Нова 7 на кат. парц. бр. 1761/1 к.о. Белегиш и затим регулисати имовинско правне односе са општином Стара Пазова на парцели насталој парцелацијом кат. парц. бр. 438 к.о. Белегиш.

Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

--- Регулациона линија

— Грађевинска линија

□ Постојећи објекти

① Породична стамбена зграда

② Помоћни објекат са колском вагом

③ Силос са надстрешницом

④ Сило хелија

▨ Планирана изградња

▨ Одвајање за јавну површину

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 438 к.о. Белегиш издата од Републике Србије РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова број 952-04-098-15285/2022 од 26.07.2022. год.
2. Копија катастарског плана водова за кат. парц. бр. 438 к.о. Белегиш издата од Републике Србије РГЗ-а Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-302-16143/2022 од 22.07.2022. год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издато од Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-227/2021-III-01 од 26.08.2022. год.
4. 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 217-14145/22 од 29.08.2022. год.
5. Услови издати од Република Србија АП Војводина Покрајински секретаријат за здравство Сектор за санитарни надзор и јавно здравље Одељење у Сремској Митровици бр. 138-53-00813-4/2022-14 од 06.09.2022. год.
6. Услови од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број 194 96 2022 од 08.09. 2022.год.
7. Услови од „Електродистрибуција Србија“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-374460-22 од 07.09.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србија“ д.о.о. Београд, дана 08.09.2022. год.
8. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 8300 од 02.09.2022.год.
9. 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 Д210-346711/1-2022 од 26.08.2022. год.
10. Услови „Гас – феромонт“ а.д. Стара Пазова број 2963-2/22 од 06.10.2022. год.
11. Идејно решење израђено од стране стране „АQ“ д.о.о. Нови Сад, број техничке документације А-1358-168922 из јун, 2022. год.
12. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 438 к.о. Белегиш израђен од стране „TERRA PLUS“ д.о.о. Стара Пазова од 07.04.2022. год.
13. Пуномоћје за заступање дато од „ЛИЧАНИН-АГРАР“ д.о.о. из Белегиша дато „VUKADINOVIĆ INŽENJERING“ д.о.о. (ПИБ 103439008) из Шид, Светог Саве бр. 2-6 чије је овлашћено лице Миленко Вукадиновић из Шида
14. Такса за захтев у износу од 3240,00 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 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 29-51110487, прималац Агенција за привредне регистре.
17. Такса за локацијске услове у износу од 17.550,00 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. „ЛИЧАНИН-АГРАР“ д.о.о.из Белегиша, путем пуномоћника,
2. ОУ Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. МУП РС Одељење Сремска Митровица, Одсек за превентивну заштиту,
4. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова
5. „Електродистрибуција Србија“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
6. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
7. „Телеком Србија“ а.д. Београд, ИЈ Сремска Митровица
8. „Гас – феромонт“ а.д. Стара Пазова