



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа Стара Пазова

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-44929-LOC-1/2021

Дана: 06.06.2022. године

Стара Пазова, Светосавска бр.11

Број телефона: 022/310-170

РН

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

ЗА ДОГРАДЊУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ

пословног објекта

(радионица за поправку делова пољопривредне механизације)

на кат. парц. бр. 2159/4 к.о. Нови Бановци

у улици Светосавској бр. 222 у Новим Бановцима

у блоку 66

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 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 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 документ: План генералне регулације за насеље Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17, 43/20 и 12/22).

Подносилац захтева: МИХАЈЛО РУСОВ

из Старе Пазове.

Пуномоћник: Срђан Јовић

из Старе Пазове.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-44929-LOC-1/2021 од 15.12.2021.године.

Подаци о локацији: Зона породичног становања - Блок 66.

Катастарска парцела: Кат. парц. бр. 2159/4 к.о. Нови Бановци, уписана је у Препис листа непокретности број 1152 к.о. Нови Бановци, у површини 13а 65м².

Намена парцеле: Парцела је намењена за индивидуално становање са пратећим садржајима.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Степен заузетости парцеле: Максимално до 70 % (максимално до 956м²)

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

Индекс изграђености: Максимални индекс изграђености није предвиђен планским документом.

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

Површина под зеленилом: Минимално 30 % (што износи 410м²).

Категорија и класа објекта:

В- 125102 – радионице преко 400м² – 100,0%;

Намена објекта:

На кат. парц. бр. 2159/4 к.о. Нови Бановци постоји четири укњижена објекта и то:

- стамбени објекат, спратности П+0 у копији плана означен бројем 1,
- гаража, спратности П+0, у копији плана означен бројем 5,
- пословни објекат, спратности П+0, у копији плана означен бројем 2.
- пословни објекат, спратности П+0 у копији плана означен бројем 4

Планирана је **доградња и реконструкција** пословног објекта (у копији плана означеним бројем 2 и 4, а који чине функционалну целину исте намене - радионицу за поправку делова пољопривредне механизације), спратности П+0:

- доградња се планира уз постојећи објекат у копији плана означен бројем 4 са бочне стране и са задње стране објекта, укупне корисне површине око 278м².
- реконструкција представља подизање висине на висину планираног објекта, спајање простора са дограђеним објектом и стављање под исти кров, укупне корисне површине око 64м².

Након реконструкције и доградње планирано је да објекат функционише као јединствена целина - пословни објекат, спратности П+0, намењен за радионицу за поправку делова пољопривредне механизације, укупне корисне површине 502м².

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекти.

Спратност објекта: Максимална спратност П+1+Пк.

Спратност планираних објеката је до П+0.

Заузетост парцеле под планираним објектима: максимално дозвољено до 956м²

Заузетост парцеле под постојећим објектима износи 177м².

Заузетост парцеле под планираном доградњом објеката (2 и 4) који чине функционалну целину износиће око 297м².

Заузетост парцеле под реконструисаним објектом износиће око 71м².

Заузетост парцеле под непромењеним делом објекта (2 и 4) износиће око 179м².

Укупна заузетост парцеле износиће око 724м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимални индекс изграђености није предвиђен планским документом.

БРГП постојећих објеката износи 251м².

БРГП дограђених објеката износиће око 297м².

БРГП свих објеката износиће око 548м²

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 објеката:

Корисна површина реконструисаног и дограђеног објекта (2 и 4) износи око 502м².

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

Светла висина просторија: Минимално за пословни објекат 2,80м.

Отвори на фасади према ближој суседној међи: Отворе поставити на парапетни зид минималне висине $h = 1,80\text{м}$.

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 kota на коју се оставља отвор буде једнака или више од 1,8м.

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:

На основу Обавештења о нивоу потребне документације из области заштите животне средине, издатог од Општинске управе Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-149/2022-III-01 од 18.05.2022.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.

Нивелација и регулација: Објекте на парцели 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.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Парцела има улаз/излаз на улицу Светосавску. За потребе паркирања предвиђен је простор на сопственој парцели за пет паркинг места и два паркинг места су обезбеђена у постојећој гаражи.

Одводњавање фекалних вода: Канализацију прикључити на водонепропусну јаму коју на парцели треба лоцирати минимално 3,0м од објекта и 2,5м од границе парцеле, као прелазно решење до изградње уличне канализација отпадних вода. Дограђени и реконструисани објекат прикључиће се на постојећу водонепропусну септичку јаму која је изграђена за потребе постојећег остамбеног објекта.

Прикључење гаража, сервиса и других објеката, који испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина итд. вршити преко таложника и сепаратора (одвајача) масти и уља.

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

Загревање објекта: Загревање је планирано на електричну енергију или на други начин по избору инвеститора.

Подземне инсталације: Приликом предметне изградње водити рачуна о постојећој надземној и подземној инсталацији и околним суседним објектима и парцелама. Све нарушене јавне и остале површине довести у првобитно стање.

Према копији плана водова од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад, картиране су инсталације водовода, електроинсталације и оптика.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- 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.-152523-22 од 20.04.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 21.04.2022. год.

- Водни и канализациони услови:

Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 4044 од 12.04.2021. 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.

Објект поставити на удаљеност пет метара од задње међе, такође неопходно је отворити пролаз на објекту према задњој међи за пролаз противпожарног возила.



Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија плана за кат.парц.бр. 2159/4 к.о. Нови Бановци, издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова. бр. 952-04-098-6695/2022 од 01.04.2022. год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц. бр. 2159/4 к.о. Нови Бановци, издата од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-302-7176/2022 од 30.03.2022. год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области заштите животне средине, издато од Општинске управе Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-149/2022-III-01 од 18.05.2022.год.
4. Услови за пројектовање и прикључење од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-152523-22 од 20.04.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 21.04.2022. год.
5. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 4044 од 12.04.2021. год.
6. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 2159/4 к.о. Нови Бановци израђено од стране геодетског бироа „NIVELLO“ Стара Пазова електронски потписано 22.03.2021.год.
7. Идејно решење израђено од стране „Konsalting“ д.о.о. Стара Пазова, број техничке документације 255/21-ИДР у Старој Пазови, децембар 2021. године.
8. Споразум о изградњи објекта на удаљености 50 цм од кат. парц. бр. 2159/27 к.о. Нови Бановци закључен дана 15.03.2021. године у Старој Пазови оверена од стране јавног бележника у Старој Пазови Саве Дедајића УОП-II бр. 1333-2021 дана 15.03.2021.год.
9. Споразум о изградњи објекта на удаљености 50 цм од кат. парц. бр. 2159/5 к.о. Нови Бановци закључен дана 03.08.2018. године у Старој Пазови оверена од стране јавног бележника у Старој Пазови Саве Дедајића УОП - III бр. 7481-2018 дана 03.08.2018.год.
10. Споразум о изградњи објекта на удаљености 50 цм од кат. парц. бр. 2159/26 к.о. Нови Бановци закључен дана 21.10.2021. године у Старој Пазови оверена од стране јавног бележника у Старој Пазови Саве Дедајића УОП-IV бр. 4144-2021 дана 21.10.2021.год.
11. Споразум о изградњи објекта на удаљености 50 цм од кат. парц. бр. 2159/20 к.о. Нови Бановци закључен у Старој Пазови оверена од стране јавног бележника у Старој Пазови Саве Дедајића УОП-VI бр. 1452-2021 дана 23.06.2021.год.
12. Изјава Милана и Гордане Котарац из Нових Бановаца од 06.12.2021. год. оверена од стране јавног бележника у Старој Пазови Саве Дедајића УОП-III бр. 1452-2021 дана 09.12.2021.год.
13. Пуномоћје за заступање од стране Русов Михајла из Нових Бановаца дато Срђану Јовићу из Старе Пазове, власнику и директору „Konsalting“ д.о.о. из Старе Пазове оверена од стране јавног бележника у Старој Пазови Сава Дедајић УОП-I бр. 6229-2021 дана 09.12.2021.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 ЦЕОП у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 72-56895100, прималац Агенција за привредне регистре
17. Такса за локацијске услове у износу од 52.000,00 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 Одељења:

Душанка Грозданић Миловић, дипл.инж.арх.

Доставити:

1. Русов Михајлу из Нових Бановаца, путем пуномоћника,
2. Одељење за привреду ОУ Стара Пазова,
3. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
4. „Водовод и канализација“ ЈП Стара Пазова,