



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-33005-LOC-1/2021

Дана: 21.03.2022. године

Стара Пазова, Светосавска бр.11

Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 162 к.о. Крњешевци
у улица „А“ у Крњешевцима

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 52/21), 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. 031-111/2021-III од 21.07.2021. год.

Плански документ: План генералне регулације насеља Крњешевци („Службени лист општина Срема“, број 44/2010 и 26/2019).

Подносилац захтева: ПРЕДРАГ МИТРОВИЋ и

МАРИЈА МИТРОВИЋ

из Београд - Земун.

Пуномоћник: Наташа Дошеновић

из Нове Пазове.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-33005-LOC-1/2021 од 28.09.2021. године.

Подаци о локацији: Старо становање А.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 162 к.о. Крњешевци, површине 07а 37м², уписана је у лист непокретности број 400 к.о. Крњешевци.

Намена парцеле: Целина А - Старо становање је намењена за породичне стамбене објекте у оквиру пољопривредног газдинства и породични стамбени објекти на мешовитим и непољопривредним парцелама.

У оквиру Целине А, могућа је изградња: породичних стамбених или стамбено-пословних објеката и пољопривредних објеката за потребе пољопривредних газдинстава, породичних стамбених објеката или стамбено-пословних објеката са производним делатностима које нису у супротности са становањем и пољопривредом као и угоститељско-туристичких објеката и садржаја са смештајним капацитетима.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Степен заузетости парцеле: До 40% (Максимално 295м²).

Степен заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне

површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.

Индекс изграђености парцеле: 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: Минимално 30 % (минимално 221м²).

Намена објекта: Планира се изградња стамбено-пословног објекта, спратности П+1, са једном стамбеном јединицом у делу приземља (улазни ходник и степениште) и на спрату корисне површине око 135м² и пословним простором у приземљу објекта у склопу кога је планирана кројачка радионица и гаража за комби возила, корисне површине око 280м².

Стамбени простор мора имати обвојен улаз од улаза у пословни део објекта.

Класификација и категорија објекта: Доминантна категорија објекта је Б

Стамбени објекат А – 111011 – 33,00%

Пословни део објекта Б – 125101 – 67,00%

Фазност изградње: Не предвиђа се фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимално дозвољена спратност објекта П+1+Пк.

Планирана спратност објекта П+Пк.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална заузетост парцеле је 295м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 288м².

Бруто развијена површина свих етажа: Није предвиђен Планом максимално дозвољени индекс изграђености парцеле.

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 435м².

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 стамбеног дела објекта је око 135м², а пословног дела око 280м².

Карактер објекта: Стални.

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

Максимална висина кровног венца: Није дефинисана Планом.

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

Пословни простор минимално 2,80м.

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

Максималне димензије прозорских отвора према ближој суседној парцели износе 1,20м x 0,60м.

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 501-313/2021-III-01 од 28.12.2021.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.

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 (минимално 221м²).

Пешачке и приступне саобраћајнице: Предметна парцела има излаз на улицу „А“ која је паралелна са улицом Партизанском са источне стране и почиње од кућног броја 5 а завршава код кућног броја 59. У овој новопланираној улици

„А“ предвиђено је да се приступа грађевинским парцелама преко колског прилаза до објеката.

Одводњавање фекалних вода: До изградње насељске канализационе мреже, као прелазно решење, дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама, које на парцели треба лоцирати минимално 3,0м од објекта и од границе парцеле.

Врста и висина оgrade: Око парцеле потребно је изградити ограду. Елементи оgrade (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 оgrade 1,80м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини.

Загревање објекта: Објекат се загрева на електричну енергију.

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 издатог од РГЗ Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, има картираних инсталација гаса и струје.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови: Према техничким условима „Чистоћа“ ј.п. из Старе Пазове број 5/72 од 14.09.2021.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.-366079-21 од 10.01.2022.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 11.01.2022. год. Према издатим условима констатује се да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова јер у улици не постојиизграђена електроенергетска инфраструктура те је потребно изградити НН мрежу и закључити уговор о изградњи недостајуће инфраструктуре између имаоца јавног овлашћења и инвеститора или јединице локалне самоуправе.

- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 8839 од 31.12.2021.год. у новој улици „А“ нема изграђене водоводне мреже те је потребно пројектовати и изградити вководну мрежуу делу улице „А“ у дужини око 240м. Такође, ради изградње недостајуће инфраструктуре инвеститор се мора обратити надлежном Одељењу општине Стара Пазова и у складу са комуналним опремањем грађевинског земљишта дефинисати узајамне обавезе у вези пројектовања и изградње недостајуће инфраструктуре.

- ТТ услови: Према Техничким условима од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планитање и изградњу мреже Сремска Митровица, број Д210-594569/1-2021 од 29.12.2021. год.

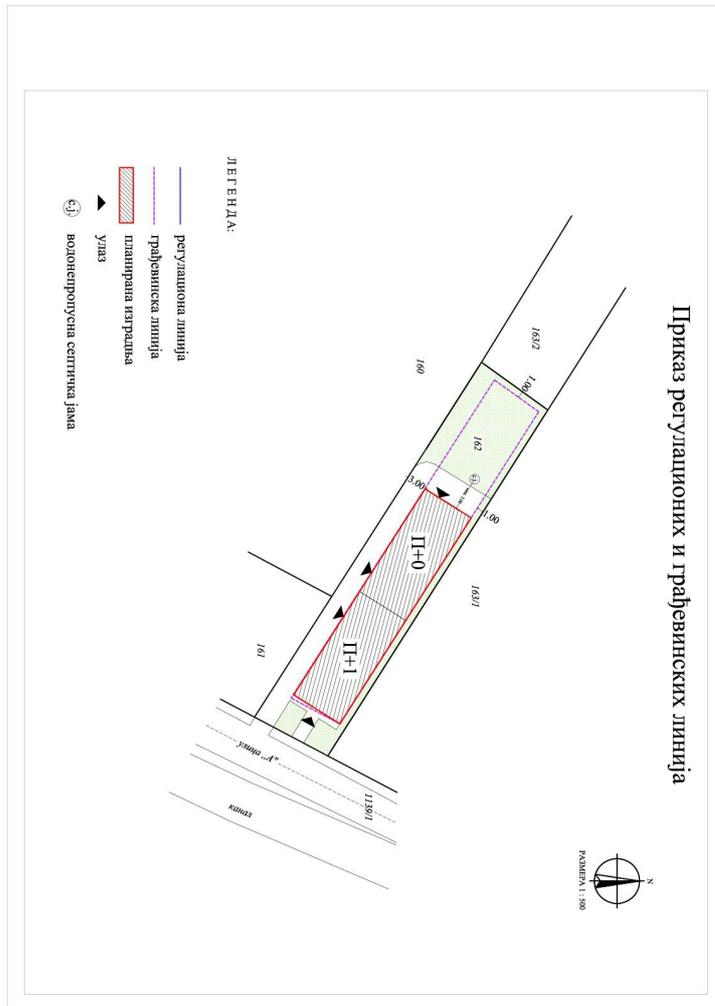
- Гасни услови: Према условима „Гас феромонт“ а.д. из Старе Пазове бр. 4744-2/21 од 19.01.2022.год.

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.

Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова јер у улици не постојиизграђена електроенергетска инфраструктура те је потребно изградити НН мрежу и закључити уговор о изградњи недостајуће инфраструктуре између имаоца јавног овлашћења и инвеститора или јединице локалне самоуправе.

Према условима издатим од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, у новој улици „А“ нема изграђене водоводне мреже те је потребно пројектовати и изградити вководну мрежу у делу улице „А“ а ради изградње недостајуће инфраструктуре инвеститор се мора обратити Одељењу за инвестиције општине Стара Пазова и у складу са комуналним опремањем грађевинског земљишта дефинисати узајамне обавезе у вези пројектовања и изградње недостајуће инфраструктуре.



Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат. парц. бр. 162 к.о. Крњешевци, издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова. бр. 952-04-098-27415/2021 од 27.12.2021.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 162 к.о. Крњешевци, издата од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-302-29145/2021 од 15.12.2021.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељење за привреду број 501-313/2021-III-01 од 28.12.2021. год.
4. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-366079-21 од 10.01.2022.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 11.01.2022. год.
5. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 8839 од 31.12.2021.год.
6. Технички услови „Чистоћа“ ј.п. из Старе Пазове број 5/72 од 14.09.2021.год
7. Услови од „Гас - феромонт“ а.д. Стара Пазова, број 4744-2/21 од 19.01.2022. год.
8. Технички услови Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број Д210-594569/1-2021 од 29.12.2021. год.
9. Идејно решење израђено од стране Пројектног бироа „CORAX INŽENJERING“ из Нове Пазове, Предузетнице Наташ Дошеновић бр. тех. документације ИДР – 16/21, израђено у Новој Пазови, септембар 2021.год.
10. Катастарско топографски план израђен од стране геодетског бироа „ТЕШИЋ С И С“ Стара Пазова од 13.07.2021. год.
11. Пуномоћје за заступање од стране Предрага и Марије Митровић из Београда дато Наташи Дошеновић ПР Пројектни биро „CORAX INŽENJERING“ из Нове Пазове електронски потписано 27.09.2021. год.
12. 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.

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 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 41-51000000, прималац Агенција за привредне регистре.

15. Такса за локацијске услове у износу од 50.770,00 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.инж.арх.

Доставити:

1. Предрагу и Марији Митровић обоје из Београда, 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“ из Руме,
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. из Старе Пазове,