



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа Стара Пазова

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-42848-LOCH-2/2022

Дана: 10.06.2022. године

Стара Пазова, Светосавска 11

Број телефона: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА

на кат. парц. бр. 4297 к.о. Војка

у ул. Николе Пашића бб у Војки

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 насеља Војка („Сл. лист општина Срема“ број 38/13).

Подносилац захтева: „I & B CAPITAL“ д.о.о. (ПИБ 107024932) Нова Пазова

из Нове Пазове, Прва индустријска бр. 6

Пуномоћник: „G&P PRO-ING“ д.о.о. (ПИБ 103648928)

из Старе Пазове, ул. Ћирила и Методија бр. 15-I спрат,

чији је законски заступник Горан Зековић

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-42848-LOC-1/2021 од 30.11.2021. године.

Подаци о локацији: Зона постојећег породичног становања.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 4297 к.о. Војка, површине 35а 64м², уписана је у лист непокретности број 5081 к.о. Стара Пазова.

Намена парцеле: Парцела С1 је намењена изградњи стамбених објеката, стамбено пословних објеката и помоћних објеката уз основни стамбени објекат као и економских објеката пољопривредног газдинства. Пословни простори и њихова намена планирани су да допуњују становање али да му не сметају (продавнице робе дневне потрошње, остали пословни објекти (личне услуге, пословни простори - канцеларије, угоститељство), мањи спортско-рекреативни садржаји и површине, друге пословне делатности, као и производне делатности које не ометају становање мирисом, буком, емисијом штетних гасова или сл.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Индекс заузетости парцеле: До 30% (Максимално 1069,2м²)

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

Индекс изграђености парцеле: До 0,6 (Максимално 2138,4м²)

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

Минимална површина под зеленилом: Минимално 40 % (минимално 1425,6м²).

Намена објекта: Планира се изградња:

1. стамбено-пословног објекта која се састоји из три функционалне целине: стамбеног, пословног и производног дела намењеног за производњу алуминијумске и ПВЦ столарије, организованог у две етаже спратности П+1:

- у *приземљу* се објекат састоји из стамбеног корисне површине око 48м², пословног дела корисне површине око 92м² и производног дела објекта корисне површине 785м², са улазима са бочне стране,

- на *спрату* се налази пословни део објекта корисне површине око 145м² са одвојеним улазом са уличне стране,

укупне корисне површине око 1070м² и бруто површине око 1198м²

2. интерна саобраћајница са манипулативним простором површине око 553м² и 13 (тринаест) паркинг места површине око 179м².

Класификација и категорија објеката: Доминантна категорија В

Стамбени део - А - 111011 - 5%

Пословни део – В - 122001 -22%

Производни део – В - 125102 -73%

Фазност изградње: Не предвиђа се фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

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

Планирана спратност објекта П+1.

Заузетост парцеле под планираним објектима: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 1069,2м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 1025м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 4305м².

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 1198м².

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 планиране изградње износи око 1070м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално + 0.15 м.

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

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, Одељење за привреду број 501-298/2021-III-01 од 13.12.2021.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 40% укупне површине парцеле.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Предметна парцела има директан улаз и излаз на улици Николе Пашића. Радионица за производњу алуминијумске и ПВЦ столарије има два колско-пешачка улаза смештена на северној фасади објекта. Предвиђено је формирање 13 (тринаест) паркинг места на сопственој парцели.

Одвођење фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму минимално удаљену од међа 3,00м. Водонепропусна септичка јама представља прелазно решење до изградње фекалне канализационе мреже у улици.

Одвођење атмосферских вода: Атмосферске воде одвести у зелене површине поред објекта.

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

Загревање објекта: Објекат ће се загревати на електричну енергију или на неки други вид загревања.

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, Сектор за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Нови Сад, нема уписаних водова.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови: Према условима од ј.п. „Чистоћа“ из Старе Пазове број 194 54 2022 од 10.06.2022. 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.-341730-21 од 27.12.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 27.12.2021.год.

- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 8534 од 24.12.2021. год. да се прикључи на градски водовод и то само за снабдевање водом за пиће и санитарно-хигијенске потребе, након проласка уличне водоводне мреже а до изградње водоводне мреже орисити постојеће сопствене бунаре. За изградњу јавне водоводне мреже издата је грађевинска дозвола а динамика изградње зависи од расположивих финансијских капацитета, изведена је прва фаза и друга фаза и целине А и Б четврте фазе.

- 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 Д 210-567695/1-2021 од 13.12.2021.год.

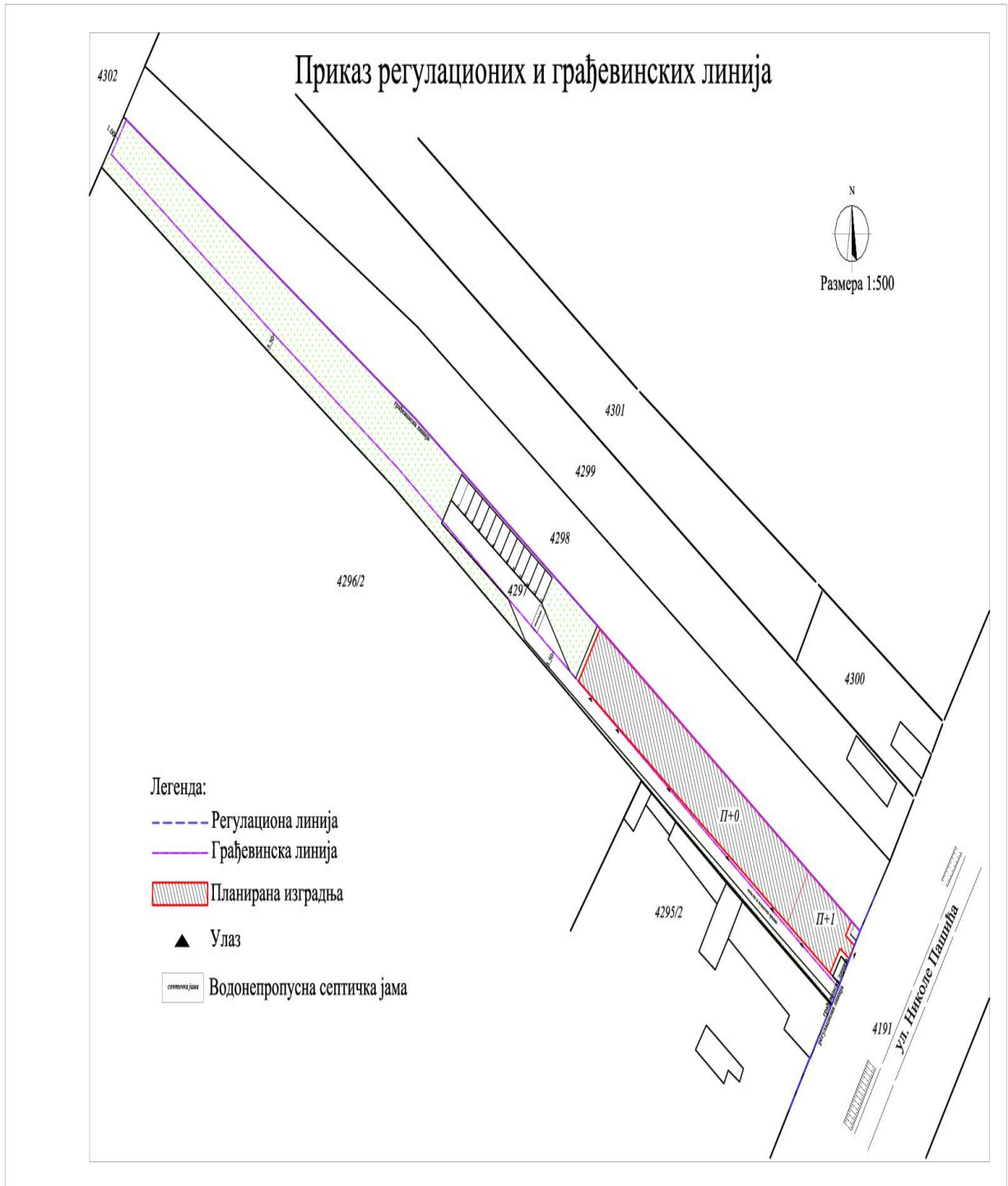
- Гасни услови:

Према условима „Гас –Феромонт“ А.Д. из Старе Пазове бр. 4745-2/21 од 11.01.2022.год.

Према Техничким условима – извештају о могућности прикључења објекта „Гас –Феромонт“ А.Д. из Старе Пазове бр. 4745-3/21 од 11.01.2022.год., објављено 11.01.2021. 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.



Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 4297 и 4298 к.о. Војка, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-26039/2021 од 09.12.2021.год.
2. Уверење од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Нови Сад за кат.парц.бр. 4297 и 4298 к.о. Војка, бр. 956-302-28159/2021 од 07.12.2021. год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељење за привреду број 501-298/2021-III-01 од 13.12.2021.год.
4. Услови од ј.п. „Чистоћа“ из Старе Пазове број 194 54 2022 од 10.06.2022. год.
5. Услови од „Електродистрибуција Србија“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-341730-21 од 27.12.2021. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србија“ д.о.о. Београд дана 27.12.2021. год.
6. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 8534 од 24.12.2021. год.
7. 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 Д 210-567695/1-2021 од 13.12.2021.год.
8. Гасни услови: Према условима „Гас –Феромонт“ А.Д. из Старе Пазове бр. 4745-2/21 од 11.01.2022.год.
9. Технички услови – извештај о могућности прикључења објекта „Гас –Феромонт“ А.Д. из Старе Пазове бр. 4745-3/21 од 11.01.2022.год., објављено 11.01.2021. год.
10. Идејно решење израђено од стране „G&P PRO-ING“ д.о.о из Старе Пазове, бр. пројекта 06/20, Стара Пазова, јун 2022.год.,
11. Пуномоћ за заступање од стране „I & B CAPITAL“ д.о.о. Нова Пазова, дато „G&P PRO-ING“ д.о.о. из Старе Пазове тј. заступнику Зековић Горану из Старе Пазове, оверено дана 30.11.2021.год. од стране јавног бележника Петра Ђурђевића у Старој Пазови под бројем УОП–I:6128-2021.
12. 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.
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 2000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 33-51009347 прималац Агенција за привредне регистре.
15. Такса за локацијске услове у износу од 139.480,00 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.инг.грађ.

Радомир Невајда, дипл.правник

Начелница,

Душанка Грозданић Миловић, дипл.инж.арх.

Доставити:

1. „I & B CAPITAL“ д.о.о. из Нове Пазове, путем пуномоћника.
2. Одељење за привреду ОУ Стара Пазова,
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“ д.о.о. Београд, Одељење Сремска Митровица
7. „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова.