

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: 35-79/2019-III-05
Дана: 24.06.2019.године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр. 11
Тел. 022/310-170

OPSTINA STARA PAZOVA



Одељење за урбанизам и грађење, Општинске управе Општине Стара Пазова, поступајући по захтеву Ловачког Друштва Стар Пазова из Старе Пазове, ул. Карађорђева бр. 137, поднетог дана 14.06.2019. године, издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ **за кат.парц.бр. 5239 к.о. Стара Пазова**

Захтевом се тражи информација о локацији за кат. парц. бр. 5239 к.о. Стара Пазова.

Катастарска парцела број 5239 к.о. Стара Пазова, уписана у Извод из листа непокретности број: 10841 к.о. Стара Пазова, као „њива 3. класе“ у површини 96а 71м², и „њива 4. класе“ у површини 96а 68м² у приватној својини Ловачког друштва Стара Пазова из Старе Пазове.

Плански документ: План детаљне регулације мултифункционалне радне зоне у Старој Пазови („Сл. лист општина Срема“ бр. 28/10).

Зона, целина у којој се парцела налази: Мултифункционална радна зона, урбанистичка целина 3.

Заузима површину од 20.90ха. Намењена је пословним и комерцијалним садржајима и ако и предходна целина 2 шрвенствено је намењена трговачким капацитетима, због активности магистралне саобраћајнице.

Грађевинске парцеле у овој целини излазе на улице број 4 и број 3. Парцеле које својим фронтом излазе на Државни пут II А реда број 100 (Хоргош – Суботица – Бачка Топола – Мали Иђош – Србобран – Нови Сад – Сремски Карловци – Инђија – Стара Пазова – Београд) добијају колски прилаз преко сервисне саобраћајнице.

Изградња објеката будућих комплекса условљена је изградом урбанистичких пројеката и пројеката парцелације којим ће се дефинисати парцеле уличних коридора односно нове регулације.

Намена земљишта: Грађевинско земљиште ван граница грађевинског реона.

Регулационе и грађевинске линије: Грађевинске линије повучене су у односу на регулациону линију минимално 10 метара.

Од бочних суседа грађевинске линије се повлаче за ширину противпожарног пута и обавезних 5 метара зеленила који може бити подужно паркиралиште али само као зелени паркинг.

Објекти у оквиру грађевинске парцеле могу да се граде као слободностојећи и у низу.

Изградња објеката у низу (међусобна удаљеност објеката је 0,00 м тј. за ширину дилатације), може се дозволити ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите.

Међусобни размак слободностојећих објеката је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4 метра.

Максимална висина објеката дефинисана је котом кровног венца. У оквиру те висине дозвољена је подела на више етажа. За специфичне објекте где је висина објекта технолошки условљена, као и код објеката који представљају просторне репере већих комплекса или се уклапају у габарите главног објекта на парцели дефинисаће се посебни услови за висину објекта.

Максимална висина објеката дефинисана је котом кровног венца. У оквиру те висине дозвољена је подела на више етажа. За специфичне објекте где је висина објекта технолошки условљена, као и код објеката који представљају просторне репере већих комплекса или се уклапају у габарите главног објекта на парцели дефинисаће се посебни услови за висину објекта.

Правила грађења:

Индекс заузетости парцеле: 70% са интерним саобраћајницама,

Висинска регулација: кота кровног венца 15 метара. Кровови су обавезно коси.

Подземне етаже се не препоручују због високог нивоа подземних вода.

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

Подкровља могу имати назидак висине до 1.60м или повучену етажу.

Минимална заступљеност зелених површина 30%.

Паркирање - паркирање возила се мора обезбедити у оквиру парцеле и то једно паркинг/гаражно место на сваких 100м² комерцијалног и пословног простора, односно према стандарду за специфичне намене.

Паркирање теретних возила и опреме мора се обезбедити на сопственој парцели.

Уређење слободних површина - обавезно је формирање зелених површина на минимално 30% површине сваке парцеле.

Све манипулативне и колске површине морају имати изведену канализациону мрежу са уграђеним сепараторима за масти и уља.

Ограђивање парцела - све парцеле се могу оградити оградом до максималне висине од 220цм. Ограде према јавним површинама су обавезно транспарентне.

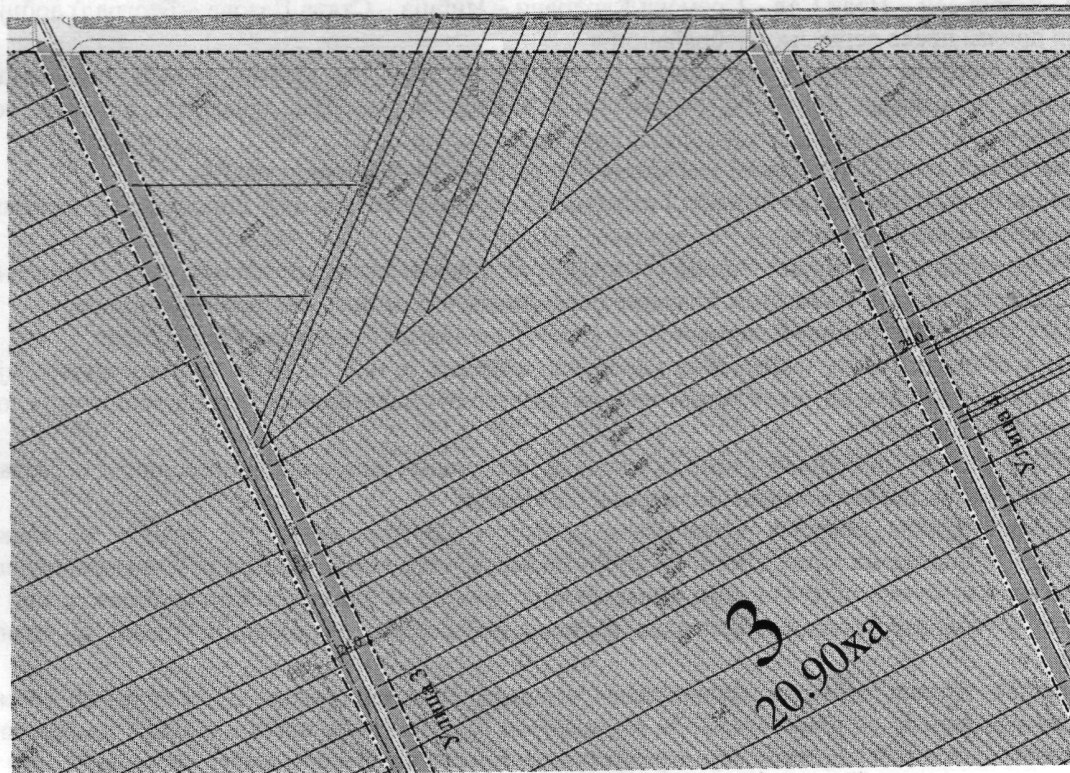
Правила парцелације:

У оквиру сваке урбанистичке целине дефинисане јавним саобраћајницама, дозвољено је формирање грађевинских парцела у складу са потребама инвеститора. Све парцеле морају бити приближно правилног геометријског облика са приступом на јавну површину. Грађевинска парцела је најмање површине од 2.500м² и најмање ширине до улице од 30м. Максимална површина грађевинске парцеле није ограничена.

Постојеће угаоне катастарске парцеле смештене уз Државни пут и постојеће атарске путеве који излазе на Државни пут, којима се проширењем регулације овог пута и формирањем улице смањује површина, статус грађевинске парцеле добијају испуњењем услова да им по извршеној регулацији јавних површина преостаје фронт парцеле ка јавној саобраћајници минималне ширине од 30м.

Услови прикључења на инфраструктуру: Предметна парцела има излаз на улице број 3 и број 4 реда к.о. Стара Пазова у којима ће се градити комунална инфраструктура на коју ће се повезати постојећи и будући комплекси.

Потреба израде плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта: За изградњу свих објеката у мултифункционалној радној зони је обавезна израда урбанистичког пројекта којим ће се на основу захтева инвеститора и технолошке основе делатности, дефинисати услови за изградњу, у складу са условљеностима дефинисаним овим Планом и посебним условима које ће утврдити надлежни имаоци јавних овлашћења.



Извод из ПДР мултифункционалне радне зоне у Старој Пазови

Катастарска парцела: Кат. парц. бр. 5239 к.о. Стара Пазова представља неизграђено грађевинско земљиште изван границе грађевинског подручја. Предметна парцели испуњава задату форму грађевинске парцеле (према ширини уличног фронта као и према по површини парцеле) али је пре исходавања грађевинске дозволе неопходно да се изврши парцелисање исте

за потребе формирања парцела јавне намене, тачније за део улице број 2 и део улице број 4. Преостали већи део предметне парцеле је намењен за изградњу комплекса у складу са правилима грађења датим у Плану. Новоформиране парцеле намењене за јавно земљиште треба да се пре подношења захтева за грађевинску дозволу за наменску изградњу обрађују урбанистичким пројектом пренесу са садашњег власника на Општину Стара Пазова.

Инжењерско – геолошки услови: Планском документацијом за насељено место нису дефинисани инжењерско геолошки услови. Приликом израде пројектне документације пројектант је обавезан да има податке из геомеханичког елабората у складу са Законом о планирању и изградњи.

Објекти чија је изградња забрањена:

Планом Мултифункционалне радне зоне извршено је микрозонирање намена, па су у појединим целинама дефинисане врсте објеката и намене за сваку целину и изградња објеката намене која није наведена за конкретну целину није дозвољена.

Забрањена је изградња објеката који у свом производном процесу користе или производе хемикалије које сврставају у категорију опасних и штетних материја за подземне и површинске воде као нпр: нафта и њени деривати, киселине, базе, разни отрови, разређивачи и слично.

Забрањена је изградња стамбених објеката изузев становања у функцији образовних комплекса, социјалне заштите и апартманских јединица за сопствене потребе у основним објектима на комплексима свих планираних намена у зони.

Посебни услови потребни за издавање локацијских услова: За потребе издавања локацијских услова за будуће комплексе неопходно је да се изради урбанистички пројекат за наменску изградњу у склопу кога ће се прибавити услови надлежних имаоца јавних овлашћења и то:

- технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, у вези прикључка на водоводну и канализациону мрежу и технички услови уколико се гради бунар за технолошке потребе, потребе заливања и прања комплекса;
- технички услови ЕПС Дистрибуција, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме у вези прикључка на електро мрежу за потребе постојећег и новог комплекса;
- технички услови од „Гас – феромонт“ А.Д. из Старе Пазове, у вези прикључка на гасну мрежу и изградњу сопствене мерно регулационе станице;
- технички услови од а.д. „Телеком Србија“ Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица у вези прикључка на ТТ мрежу;
- технички услови од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова, у вези прикључка на саобраћајницу;
- мишљење од Одељења за инспекцијске послове и комуналне делатности у вези потребе за изработом пројекта заштите животне средине;
- технички услови од МУП Сектор за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици у вези заштите од пожара;
- услови РС АП Војводина, Секретаријата за здравство, социјалну политику и демографију, Сектор за санитарни надзор Нови Сад, Одељење у Сремској Митровици (под условом ако врста делатности која се обавља у пословном простору подлеже санитарном надзору);
- услови ЈП „Путеви Србије“ Београд у вези прикључења на државни пут IIБ реда број 139;
- као и други услови уколико намена објекта (комплекса) то захтева.

Напомена: У току издавања локацијских услова у складу са важећим планским актом и потврђеним урбанистичким пројектом прибављају се Водни услови од ЈВП „Воде Воводине“ Нови Сад, као и технички услови ЕПС Дистрибуција, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме.

Измене и допуне Плана детаљне регулације Мултифункционалне радне зоне су у току и налазе се у процедури усвајања (у складу са важећим Правилницима и Законом). Све до објављивања ПДР са изменама и допунама важи План детаљне регулације мултифункционалне радне зоне у Старој Пазови („Сл. лист општина Срема“ бр. 28/10).

Информација о локацији не представља основ за издавање грађевинске дозволе.



Доставити:

1. Ловачком друшву Стара Пазова из Старе Пазове.