

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-18505-LOC-1/2020
Дана: 18.08.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ДОГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА – МАГАЦИНА
И ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 3741 к.о. Стари Бановци
у II фазе
у ул. Иве Андрића бб у Старим Бановцима
у блоку 30

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 и 9/20 (чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту)), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронском путем („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 35/15, 114/15 и 117/2017), 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.112-5-25/2019-III од 14.06.2019. год.

Плански документ: План генералне регулације насеља Бановци (Стари Бановци, Нови Бановци и Бановци-Дунав) („Сл. лист општина Срема“ бр. 2/10, 17/12, 29/13, 42/16, 31/19 и 2/20).

Подносилац захтева: „CONCRETE LAND“ д.о.о. (ПИБ 105806004)
из Старих Бановаца, ул. Грчка бр. 30.

Пуномоћник: „G&P PRO-ING“ д.о.о. (ПИБ 103648928)
из Старе Пазове, ул. Тирила и Методија бр. 15-I спрат,
чији је законски заступник Горан Зековић

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-18505-LOC-1/2020 од 22.07.2020. године.

Подаци о локацији: Зона становања - блок 30 је намењен породичном и колективном становању са свим пратећим делатностима које не ремете становање.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3741 к.о. Стари Бановци, уписана у лист непокретности број 4941 к.о. Стари Бановци у површини од 70а 94м².

Намена парцеле: Зона становања је зона у оквиру које се могу градити стамбени и стамбено пословни објекти само за оне делатности које не угрожавају становање и животну средину.

Индекс заузетости парцеле: До 70% (максимално 4965м²).

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

Индекс изграђености парцеле: није прописан 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 2128м²).

Намена објекта:

У првој фази се планира доградња постојећег пословног објекта, магацина, који је у копији катастарског плана обележен бројем 1 (магацин) и 2 (надстрешница). Дограђени део се састоји из три функционалне целине, два магацинска простора која су раздвојена управним делом. Сам управни део се састоји из канцеларије, кухиње са трпезаријом, санитарног чвора са претпростором и тоалетом, као и свлачонице. Корисна површина магацина број један, северног дела објекта, износи око 261м², управног дела око 85м², магацина број два, јужног дела објекта, износи око 785м².

Спратност објекта је П+0.

Укупна корисна површина објекта износи око 1131м².

У првој фази се такође планира изградња интерне саобраћајнице, која повезује објекат магацина са улицом на коју предметна парцела има директан излаз, Иве Андрића. Интерна саобраћајница има површину од око 2.800м². На парцели се планира и изградња 8 (осам)

паркинг места са растер плочама, од којих је једно планирано за паркирање за стамбени објекат, а 7 (седам) за паркирање за пословни део, укупне површине од око 100м².

У другој фази планирана је изградња стамбеног објекта за једну породицу, спратности П+Пк, корисне површине од око 110м².

Пословни и стамбени објекат:

Пословни објекат

- магацин – Б 125221 – 93%

- управни део – Б 122011 – 7%

Стамбени објекат - А 111011 – 100%

Фазност изградње: две фазе изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекти.

Спратност објекта: Максимална дозвољена спратност износи П+3+Пк.

Спратност планираних објеката је П+0 за пословни објекат и П+Пк за стамбени.

Заузетост парцеле под планираним и постојећим објектима: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је око 4.965м².

Заузетост парцеле под објектима износи око 2.065м², око 30%.

Бруто развијена површина свих етажа: Изграђеност парцеле након изградње нових објекта износиће око 2.135м².

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 износиће укупно око 1241м². Укупна корисна површина свих објеката на парцели износиће око 1990м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Кота приземља +0.15м у односу на тротоар у улици.

Светла висина просторија: Стамбени простор минимално 2,60м

Пословни простор минимално 2,80м.

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 501-216/2020-III-01 од 30.07.2020. год. **није неопходно подношење захтева** за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: На основу Услови од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217 -10909 120 од 03.08.2020. год. **НЕМА** посебних услова у погледу мера заштите од пожара, али је потребно применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара. Такође, потребно је пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, чији је саставни део Главни пројекат заштите од пожара.

Нивелација и регулација: Објекте прилагодити ситуацији на терену и регулисати их 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 травнатих површина. Све слободне површине парковски уредити са засадом високог и ниског растиња. У оквиру зелених површина предвидети упојни канал у који се могу испуштати пречишћене атмосферске воде са интерних саобраћајница на парцели, као и са кровова планираних објеката.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Парцела има директан улаз-излаз на улицу Иве Андрића. Предвиђено је укупно 8 (осам) паркинг места на сопственој парцели, од чега 1 (једно) за стамбени објекат и 7 (седам) за пословни објекат. До пословног објекта је предвиђена саобраћајна површина за пролаз ПП возила у случају пожара, као и пролаз интерних техничких возила. Пешачки приступ парцели и објекту је из главног саобраћајног прилаза парцели.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде са крова објекта одвести путем олучних вертикала на зелене површине на парцели.

Одвођење фекалних вода: Канализацију употребљених вода решити одвођењем у водонепропусну јаму која представља прелазно решење до изградње уличне канализационе мреже. Удаљеност будућих септичких јами је минимално 3,00м од било које међе парцеле.

Врста и висина ограде: Око парцеле потребно је изградити ограду. Елементи ограде (темељи, стубови, 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 ограде до 1,80м.

Загревање објекта: У пословном објекту се не предвиђа грејање за магацин број један, управни део ће се загревати на електричну енергију, а магацин број два алтернативно на ел. енергију или неки други вид грејања. Стамбени објекат ће се загревати алтернативно, на гас или чврста горива.

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 плана водова РГЗ-а Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад картирана је гасна инсталација.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови: Према условима од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број: 50/79 2 од 04.08.2020. год.
- Електро услови: Према Условима од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-213333-20 од 10.08.2020. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 11.08.2020. год.
- Водни и канализациони услови:
Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 6334 од 30.07.2020. год. за напајање хидрантске мреже мора се предвидети систем за повишење притиска који се не може прикључити директно на водоводну мрежу.
- ТТ услови: Према Техничким условима од 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: А335-228467/1-2020 од 30.07.2020. год.
- Гасни услови:
Према условима од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 2309-2/20 од 05.08.2020. 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 подношења захтева за грађевинску дозволу, прибавити писмене сагласности власника следећих парцела: 1497/3, 1499/3, 1500/4, 1503/1 и 1503/3 за постављање пословног објекта на удаљеност мању од 5м од задње међе и мању од 2,5м од бочне међе.

Приказ регулационих и грађевинских линија



P = 1:500



Легенда:

- Регулациона линија
- Грађевинска линија
- Планирана изградња
- ▲ Улаз
- ⊕ Водонепропусна септичка јама
- 1 Магацин - постојећи објекат
- 2 Надстрешница - постојећи објекат
- 3 I фаза доградња - пословни објекат
- 4 II фаза изградња - стамбени објекат

1501/1

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат. парц. бр. 3741 к.о. Стари Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-11657/2020 од 27.07.2020. год.
2. Копија катастарског плана водова за кат. парц. бр. 3741 к.о. Стари Бановци од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-01-302-10248/202 од 28.07.2020. год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-216/2020-III-01 од 30.07.2020. год.
4. Услови од РС, МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217 -10909 120 од 03.08.2020. год.
5. Услови ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број: 50/79 2 од 04.08.2020. год.
6. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-213333-20 од 10.08.2020. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 11.08.2020. год.
7. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 6334 од 30.07.2020. год.
8. Технички услови од 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: А335-228467/1-2020 од 30.07.2020. год.
9. Услови од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 2309-2/20 од 05.08.2020. год.
10. Идејно решење израђено од „G&P PRO-ING“ д.о.о из Старе Пазове, бр. пројекта 11/20, Стара Пазова, јул 2020.год.
11. Пуномоћ за заступање од стране „CONCRETE LAND“ д.о.о. из из Старих Бановаца дато „G&P PRO-ING“ д.о.о. из Старе Пазове односно његовом законском заступнику Горану Зековићу, оверено дана 22.07.2020. год. од јавног бележника Петра Ђурђевића под бројем УОП – I:3823-2020
12. Такса за решење у износу од 320,00 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 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 23-50738300, прималац Агенција за привредне регистре.
15. Такса за локацијске услове у износу од 59.049,00 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:

струк.инж.грађ. Биљана Симеуновић

Начелница,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. „CONCRETE LAND“ д.о.о. из из Старих Бановаца, путем пуномоћника,
2. Одељење за привреду ОУ Стара Пазова,
3. МУП Одељење за ванредне ситуације Сремска Митровица,
4. ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова,
5. ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
6. „Водовод и канализација“ ЈП Стара Пазова,
7. „Телеком Србија“ А.Д. Београд, Извршна јединица Сремска Митровица,
8. „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова.