

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-4366-LOC-1/2020
Дана: 08.06.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 9549 к.о. Стара Пазова
у ул. краља Петра I Ослободиоца бр.91
у Старој Пазови у блоку 18

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. 68/19), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 35/15, 114/15 и 117/17), 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: Плана генералне регулације за насеље Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17).

Подносилац захтева: **ДЕЈАН ЦРНОМАРКОВИЋ**
из Старе Пазове.

Пуномоћник: Ђак Саша
из Старе Пазове.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-4366-LOC-1/2020 од 21.02.2020. године.

Подаци о локацији: Зона 4 - Становање под утицајем зоне центра 2- Блок 18 претежно је намењена за становање, становање са пословањем, са могућношћу и само пословне намене или неке друге компатибилне намене на парцели.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 9549 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 10110 к.о. Стара Пазова у површини 26а 37м².

Намена парцеле: Намењена је за изградњу стамбеног, стамбено пословног или пословног објекта, затим за помоћни, пратећи објекат у функцији коришћења главног објекта (гараже, оставе и сл.), изузетно се може планирати више стамбених објеката на једној парцели, као јединствена урбанистичка целина за заједничким двориштем и пратећим садржајима, партерним уређењем и сл. у складу са укупним капацитетима парцеле, у том случају потребна је израда Урбанистичког пројекта. Ако се грађевинска парцела у оквиру зоне становања намењује за чисто пословање, односно производњу, обавезна је израда урбанистичког пројекта уз услов да објекат својом делатношћу не угрожава животну средину.

У стамбеној зони није могућа градња производних објеката и складишта као основног садржаја парцеле, затим изградња индустријских или производних погона који буком, мирисом, загађењем ваздуха или опасношћу од загађивања подземних и површинских вода и сл. угрожавају животну средину, такође у блоковима који су намењени за ново становање нису предвиђена пољопривредна газдинства као вид рада уз становање;

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Индекс заузетости парцеле: До 50% (максимално 1316м²).

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

Индекс изграђености парцеле: До 2,6 (максимално 6856м²).

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

Минимална површина под зеленилом: 30 % (минимално 791м²).

Категорија и класа објекта: Доминатна категорија Б.

- Стамбени део 112221 Б 82.37%.

- Пословни део 122012 В 17,63%.

Намена објекта: На предметној парцели планирана је изградња стамбено - пословног објекта, спратности П+2+Пк, намењеног за становање са 9 (девет) стамбених јединица укупне корисне површине око 521м², 1 (један) пословни простор намењен за продавницу непрехрамбене робе корисне површине око 130м², заједничке просторије (хоризонталне и вертикалне комуникације у виду ходника и степеништа) у функцији становања корисне површине око 54м², интерне саобраћајнице на парцели са 12 (дванаест) паркинг места за потребе станара и запослених у пословном простору, као и сва неопходна инфраструктура за несметано функционисање објекта.

Приземље је намењено већим делом за пословни са пратећим садражима корисне површине око 130м² и мањим делом за заједничке просторије у функцији становања (улазни хол две помоћне просторије – оставе станара) корисне површине око 20м².

Први спрат намењен је за 3 (три) стамбене јединице и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације): степениште и ходник.

- Стан бр.1 корисне површине око 69м²,

- Стан бр.2 корисне површине око 51м²,

- Стан бр.3 корисне површине око 51м²,

- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 12м².

Други спрат намењен је за 3 (три) стамбене јединице и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације): степениште и ходник.

- Стан бр.4 корисне површине око 69м²,

- Стан бр.5 корисне површине око 51м²,

- Стан бр.6 корисне површине око 51м²,

- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 12м².

Поткровље је намењено за 3 (три) стамбене јединице и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације) степениште и ходник.

- Стан бр.7 корисне површине око 76м²,

- Стан бр.8 корисне површине око 51м²,

- Стан бр.9 корисне површине око 51м²,

- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 12м².

Укупна корисна површина свих простора износи око 705м².

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимално дозвољена спратност објекта П+2+Пк.

Планирана спратност објекта П+2+Пк.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектом је 1316м².

Укупна заузетост парцеле под планираним објектом је око 180м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 6856м².

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 830м².

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 705м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално + 0.15 м.

Светла висина просторија: Стамбени простор минимално 2.60м.

Пословни простор минимално 2.80м.

Отвори на фасади према ближој суседној међи: Отворе поставити на парапетни зид минималне висине h = 1.80 м. Максималне димензије прозорских отвора изnose 1.20 м x 0.60 м.

Искључиво уз сагласност власника кат. парц.бр. 2198/1, 2197/1 и 2194 к.о. Стара Пазова могуће је према заједничкој међи отворити врата за улаз у помоћну просторију – оставу у функцији становања предвиђену у приземљу објекта.

Осветлење 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 501-110/2020-III-01 од 06.04.2020.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: На основу обавештења од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-5315/20 од 06.04.2020.год. нема законске обавезе прибављања сагласности на техничку документацију с обзиром да је површина објекта мања од 2000м².

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.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Предметна парцела има директан улаз и излаз на улицу Краља Петра I Ослободиоца. Предвиђено је формирање 12 (дванаест) паркинг места на сопственој парцели.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у уличну канализациону мрежу.

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: Предвиђено је алтернативно загревање на електричну енергију, чврста горива или евентуално на гас.

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-а Катастар водова Нови Сад нема уписаних водова на кат. парц. бр. 9549 к.о. Стара Пазова.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови: Према условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 50/33 од 13.04.2020.год.
- Електро услови: Према Условима од ЕПС Дистрибуције Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-103030-20 од 15.04.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 15.04.2020.год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, бр. 2962 од 03.04.2020.год. објекат се може прикључити на постојећу водоводну и канализациону мрежу у ул. краља Петра I Ослободиоца.
- 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: А335-115843/1-2020 од 02.04.2020.год.
- Гасни услови:
Према условима „Гас –Феромонт“ А.Д. из Старе Пазове бр. 1141-2/19 од 22.04.2019.год..
Према Техничким условима „Гас –Феромонт“ А.Д. из Старе Пазове бр. ТИ УГИ 1141-3/19 од 22.04.2019.год.

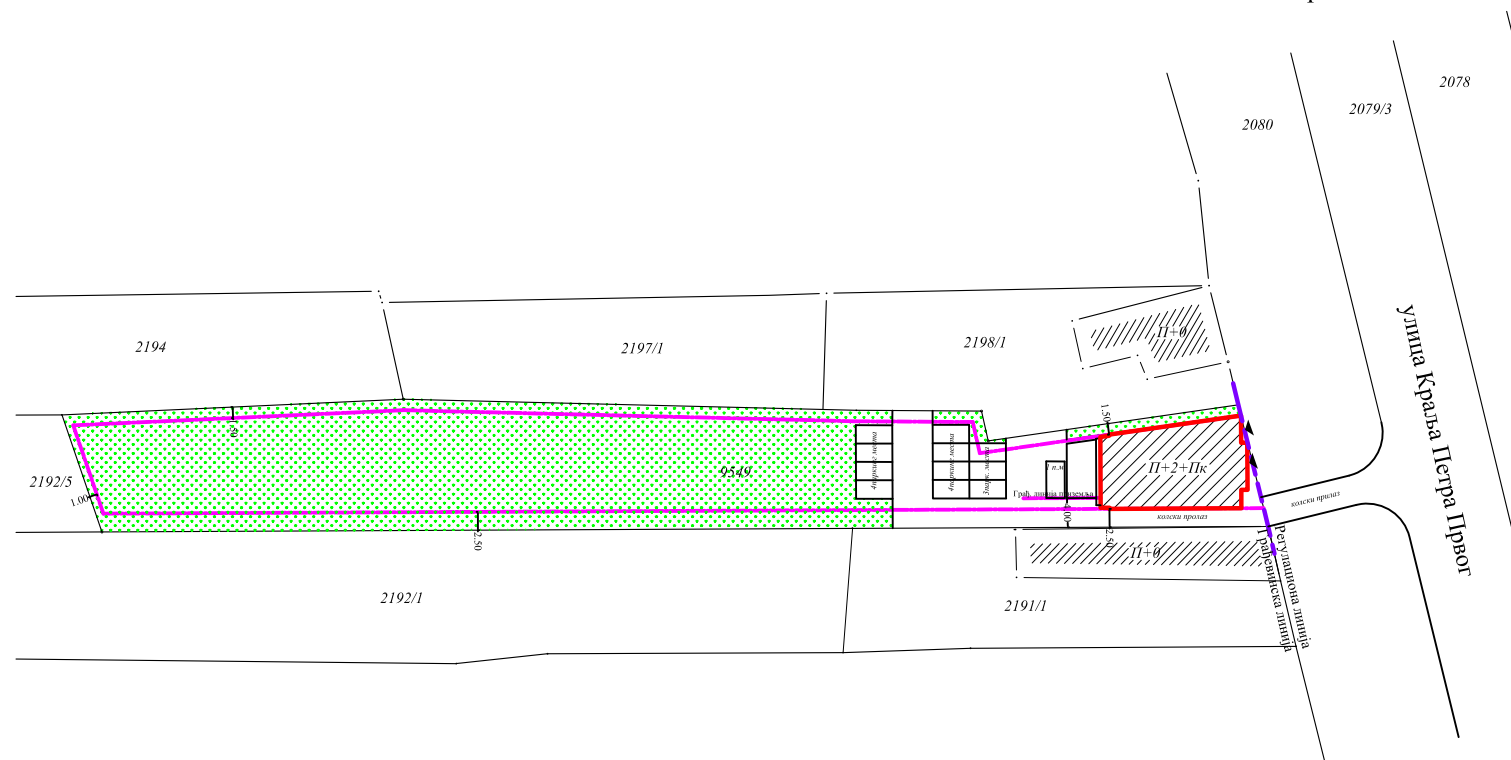
Напомена:

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.





Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

-  Регулациона линија
-  Грађевинска линија
-  Планирана изградња
-  Улаз

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 9549 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-3203/2020 од 06.03.2020.год.
2. Уверење од РГЗ-а Одељења за катастар водова Нови Сад за кат.парц.бр. 9549 к.о. Стара Пазова, бр. 956-01-302-2894/2020 од 03.03.2020.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издато од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељење за привреду број 501-110/2020-III-01 од 06.04.2020.год.
4. Обавештење од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-5315/20 од 06.04.2020.год.
5. Услови од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 50/33 од 13.04.2020.год.
6. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-103030-20 од 15.04.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 15.04.2020.год.
7. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 2962 од 03.04.2020.год.
8. Услови од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број: А335-115843/1-2020 од 02.04.2020.год.
9. Услови Гас –Феромонт“ А.Д. из Старе Пазове бр. 1141-2/19 од 22.04.2019.год..
10. Техничким услови „Гас –Феромонт“ А.Д. из Старе Пазове бр. ТИ УГИ 1141-3/19 од 22.04.2019.год..
11. Идејно решење израђено од стране Пројектног бироа „S PROJEKT“ из Старе Пазове, број техничке документације ИДР 26/519 из новембра 2019.год.
12. Катастарско-топографски план за кат. парц. бр. 9549 к.о. Стара Пазова израђен од стране геодетског бироа „Гео SLAJ“ д.о.о. из Старе Пазове електронски потписан 05.02.2020. год.
13. Пуномоћје за заступање од стране Дејана Црномаковића из Старе Пазове дато Ђак Саши из Старе Пазове, оверено код Јавног бележника Саве Дедајића у Старој Пазови под бројем УОП-І: 909-2020 дана 19.02.2020.год..
14. 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.
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 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 32-54142900, прималац Агенција за привредне регистре.
17. Такса за локацијске услове у износу од 84.469,00 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.инг.грађ. Биљана Симеуновић
дипл.правник Радомир Невајда,

Начелница,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. Црномарковић Дејану из Старе Пазове, путем пуномоћника,
2. Одељење за привреду, ОУ Стара Пазова,
3. МУП Сремска Митровица,
4. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова
5. ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
6. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
7. „Телеком Србија“ Београд Одељење Сремска Митровица,
8. „Гас Феромонт“ а.д. Стара Пазова.