

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-24370-LOC-1/2020
Дана: 05.10.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ЗА РУШЕЊЕ
ПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ
И ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 1114/6 и 1118/1 к.о. Стара Пазова
ул. Хвјездославова бр.12 у Старој Пазови
у блоку 12**

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 и 37/19-др. закон), 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. 112-5-25/2019-III од 14.06.2019. год.

Плански основ за израду локацијских услова: План генералне регулације за насеље Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17).

Подносилац захтева: **ДАВОР ЗОЉАН**
из Старе Пазове

Пуномоћник: С.Р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ (ПИБ 102695520)
из Старе Пазове, ул. Ћирила и Методија бр. 15/13,
чије је овлашћено лице Марина Маринко Новак из Старе Пазове.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-24370-LOC-1/2020 од 08.09.2020.године.

Подаци о локацији: Блок 12 - Зона 3 - становање под утицајем центра 1.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1114/6 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 2739 к.о. Стара Пазова у површини 05а 79м².

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1118/1 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 2739 к.о. Стара Пазова у површини 01а 80м².

Намена парцеле: Намењена је за изградњу стамбених, стамбено пословних или пословно помоћних објеката, пратећих објеката 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, а у ком случају је потребна 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.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Индекс заузетости парцеле: До 50% (максимално 380м²).

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 1973м²).

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 228м²).

Намена објекта: На предметној локацији планирано је следеће:

1. Рушење постојеће породична стамбена зграда, изграђене на кат. парц. бр. 1114/1 к.о. Стара Пазова, спратности П+0, бруто површине 104м² и обележене у копији катастарског плана бројем 1.

2. Изградња стамбеног објекта, тј. вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+4+Пк, намењеног за 18 (осамнаест) стамбених јединица, 9 (девет) гаража и заједничке просторије (хоризонталне и вертикалне комуникације у виду ходника, степеништа и лифта) у функцији становања укупне корисне површине свих простора око 1265м² на кат. парц. бр. 1114/1 к.о. Стара Пазова.

Приземна етажа намењена је за заједничке просторије за ветробран, хоритонталне и вертикалне комуникације (ходник, степенишни простор и лифт) и за 9 (гаража).

- Гаража 1 корисне површине око 15м²,
- Гаража 2 корисне површине око 15м²,
- Гаража 3 корисне површине око 15м²,
- Гаража 4 корисне површине око 15м²,
- Гаража 5 корисне површине око 15м²,
- Гаража 6 корисне површине око 15м²,
- Гаража 7 корисне површине око 15м²,
- Гаража 8 корисне површине око 15м²,
- Гаража 9 корисне површине око 15м² и
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 20м².

Укупна корисна површина приземља износи око 155м².

Прва етажа намењена је за 4 (четири) стамбене јединице и заједничке просторије у функцији становања (хоритонталне и вертикалне комуникације и лифт).

- Стан бр.1 корисне површине око 61м²,
- Стан бр.2 корисне површине око 44м²,
- Стан бр.3 корисне површине око 28м²,
- Стан бр.4 корисне површине око 60м²,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 30м².

Укупна корисна површина прве етаже износи око 223м².

Друга етажа намењена је за 4 (четири) стамбене јединице и заједничке просторије у функцији становања (хоритонталне и вертикалне комуникације и лифт).

- Стан бр.5 корисне површине око 61м²,
- Стан бр.6 корисне површине око 44м²,
- Стан бр.7 корисне површине око 28м²,
- Стан бр.8 корисне површине око 60м²,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 30м².

Укупна корисна површина друге етаже износи око 223м².

Трећа етажа намењена је за 4 (четири) стамбене јединице и заједничке просторије у функцији становања (хоритонталне и вертикалне комуникације и лифт).

- Стан бр.9 корисне површине око 61м²,
- Стан бр.10 корисне површине око 44м²,
- Стан бр.11 корисне површине око 28м²,
- Стан бр.12 корисне површине око 60м²,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 30м².

Укупна корисна површина друге етаже износи око 223м².

Четврта етажа намењена је за 4 (четири) стамбене јединице и заједничке просторије у функцији становања (хоритонталне и вертикалне комуникације и лифт).

- Стан бр.13 корисне површине око 61м²,
- Стан бр.14 корисне површине око 44м²,
- Стан бр.15 корисне површине око 28м²,
- Стан бр.16 корисне површине око 60м²,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 30м².

Укупна корисна површина друге етаже износи око 223м².

Поткровна етажа намењена је за 2 (две) стамбене јединице и заједничке просторије у функцији становања (хоритонталне и вертикалне комуникације и лифт).

- Стан бр.17 корисне површине око 111м²,
- Стан бр.18 корисне површине око 90м²,

- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 17м².
Укупна корисна површина поткровне етаже износи око 218м².

Укупна корисна површина стамбеног простора (18 стамбених јединица) износи око 973м².

Укупна корисна површина гаража (9 гаражних места) износи око 135м².

Укупна корисна површина заједничког простора у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације) износи око 157м².

Укупна корисна површина свих простора износи око 1263м².

Укупна бруто површина износи око 1490м², тачније, бруто развијена грађевинска површина свих надземних етажа објекта је око 1490м².

3. Изградња интерних саобраћајница: саобраћајница за колско пешачки саобраћај површине око 225м² са 9 паркинг места на отвореном површине око 110м² за потребе станара као и изградња све неопходне инфраструктуре за несметано функционисање новог објекта на кат. парц. бр. 1114/1 к.о. Стара Пазова, као и уређење зелених на кат. парц. бр. 1118/1 к.о. Стара Пазова.

4. Изградња све неопходне инфраструктуре потребне за несметано функционисање планираног објекта (водовод, канализација, електроинсталација и друга инсталација по потреби) на кат. парц. бр. 1114/1 к.о. Стара Пазова, као и уређење зелених на кат. парц. бр. 1118/1 к.о. Стара Пазова.

Категорија и класа објекта: Доминантна категорија стамбеног објекта је Б.

Класа стамбене зграде са три или више станова - 112212 - 100,00%.

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимално дозвољена спратност је П+4+Пк.

Планирана спратност објекта П+4+Пк.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је 380м².

Заузетост парцеле под планираним објектом је око 190м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле предвиђена планским документом је 1973,4м².

Изграђеност парцеле под планираним објектом износи око 1490м².

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 укупно износи око 1265м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално + 0.10 м.

Светла висина просторија: Стамбени простор минимално 2.60м.

Гаражни простор минимално 2.40м.

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, Одељења за привреду број 501-258/2020-III-01 од 16.09.2020.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: На основу Услови у погледу мера заштите од пожара од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-13235/20 од 16.09.2020.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: Објекат прилагодити ситуацији на терену и регулисати га 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. На парцели обезбедити минимално 30% површине парцеле под зеленилом што у конкретном случају износи минимално 228м².

Пешачке и приступне саобраћајнице: Парцела има директан улаз-излаз на улицу Хвјездославу. На предметној локацији предвиђена је изградња 9 паркинг места на отвореном.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде са крова објекта одвести у атмосферску канализацију у изграђену у улици или у зелене површине на парцели.

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. Минимална висина оградe до 1,80 м. Улична ограда није обавезујућа и могуће је да се иста не изгради.

Загревање објекта: Објекат ће се загревати на алтернативно, а не електричну енергију или чврсто гориво. Могуће је и загревање на гас (гасификација објекта није предмет ових локацијских услова).

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 картиране суподземне и надземне инсталације струје, воде и телефона у РГЗ Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови: Према техничким условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: Према техничким условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 50/95-1 од 23.09.2020. год.
- Електро услови: Према Условима за пројектовање и прикључење од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-266032-20 од 23.09.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 23.09.2020. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 7718 од 23.09.2020. год.
- ТТ услови: Према Техничким условима за пројектовање и прикључење од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу Сремска Митровица, број: А335-288182/1-2020 од 16.09.2020.год. потписано 18.09.2020.год.
- Гасни услови:
Према Техничким условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 2934-2/20 од 27.09.2020.год.
Према Техничким условима-извештају о могућности прикључења објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 2934-3/20 од 27.09.2020.год.

Подаци о објектима који се уклањају пре изградње:

На кат. парц. бр. 1114/6 к.о. Стара Пазова постоји изграђен породични стамбени објекат уцртан у Копији плана из РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова.

За овај објекат се мора приложити пројекат рушења уз пројекат за грађевинску дозволу.

Напомена:

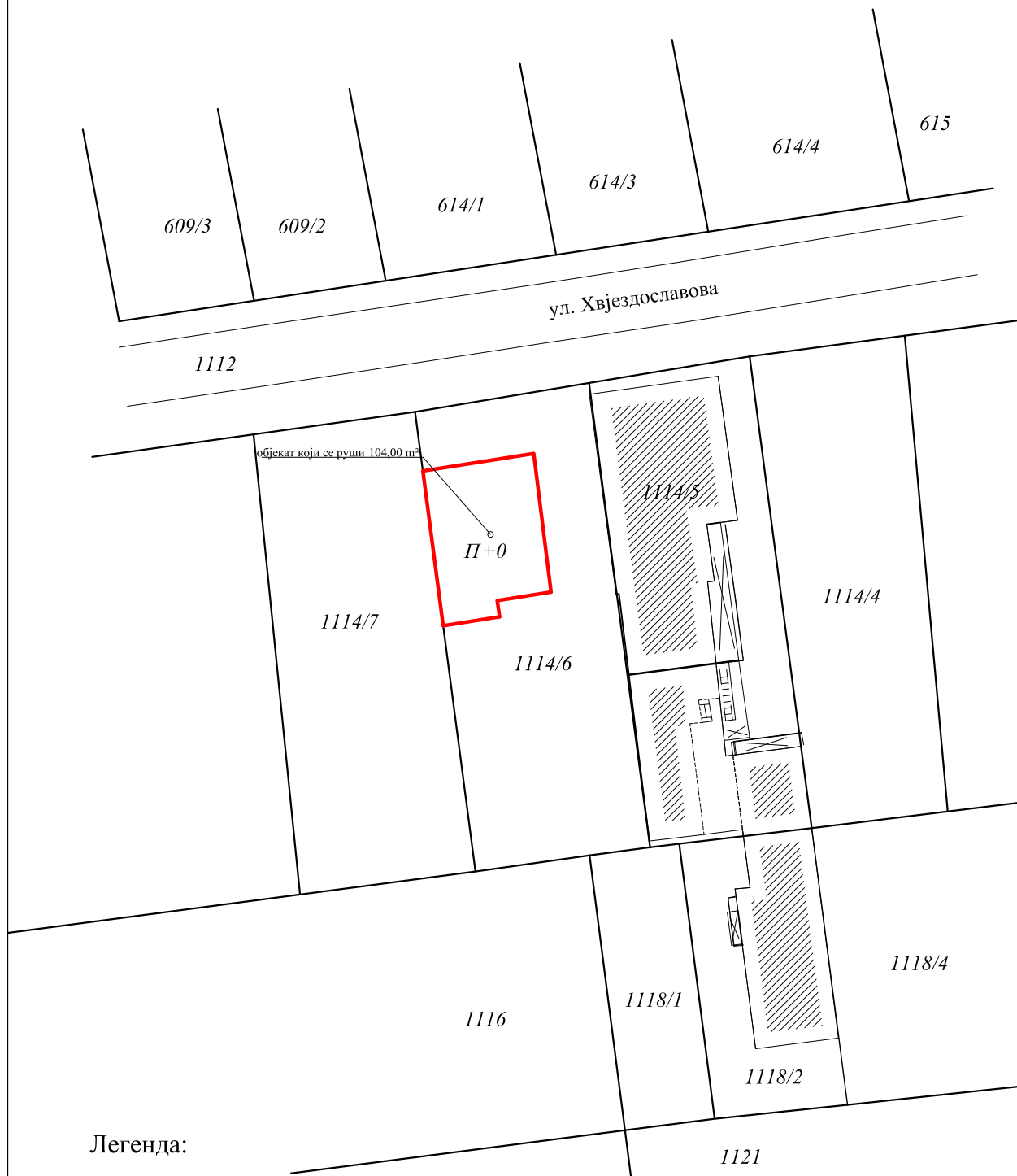
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Обавеза је да се пре подношења захтева за издавање употребне дозволе, спроведе препарцелација у складу са Законом и изврши обједињавање предметних катастарских парцела у једну грађевинску парцелу.


Приказ рушења



Размера 1:500



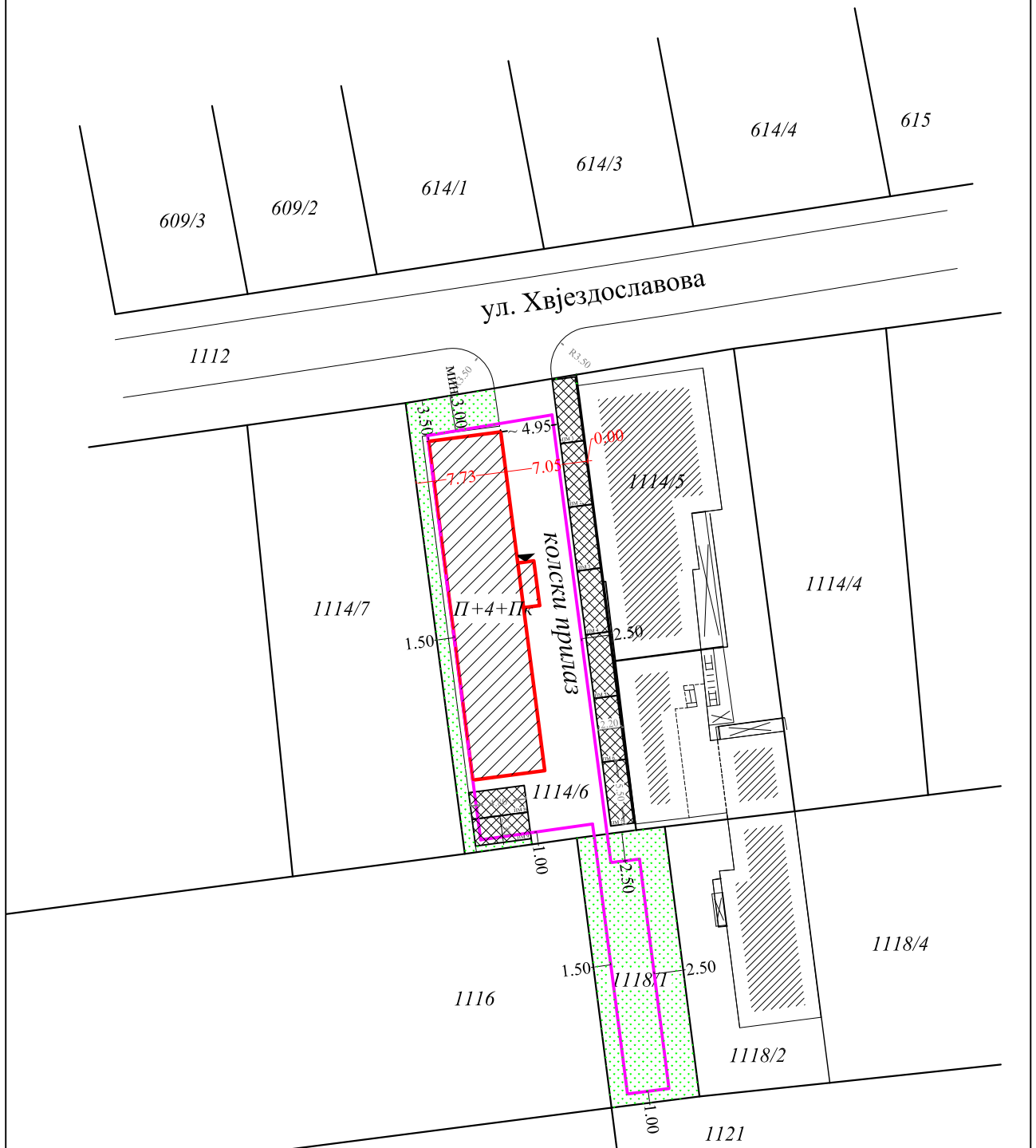
Легенда:

 Планирано рушење





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. 1114/6 и 1118/1 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. . 952-04-098-14970/2020 од 15.09.2020.год.,
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 1114/6 и 1118/1 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад, број956-01-302-13223/2020 од 11.09.2020.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељење за привреду број 501-258/2020-III-01 од 16.09.2020.год.
4. Услови у погледу мера жаштите од пожара од РС, Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-13235/20 од 16.09.2020.год.
5. Технички услови од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 50/95-1 од 23.09.2020.год.
6. Услови од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-266032-20 од 23.09.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 23.09.2020. год.,
7. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 7718 од 23.09.2020. год.
8. Технички услови за пројектовање и прикључење од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу Сремска Митровица, број: А335-288182/1-2020 од 16.09.2020.год. потписано 18.09.2020.год.
9. Технички услови предузећа „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број 2934-2/20 од 27.09.2020.год.
10. Технички услови-извештај о могућности прикључења објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 2934-3/20 од 27.09.2020.год.
11. Идејно решење израђено од стране С.Р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ из Старе Пазове, број ИДР-ГП-016/20 из август 2020.год.
12. Пуномоћје за заступање од стране Давора Зољана из Старе Пазове дато С.Р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ из Старе Пазове, оверено код јавног бележника Саве Дедајића бр. УОП-II:3419-2020 од 18.08.2020.год.
13. Катастарско топографски план израђен од геодетског бироа „ABSOLUT documents VS“ д.о.о. Стара Пазова од 26. јула 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 36-56905200, прималац Агенција за привредне регистре,
17. Такса за локацијске услове у износу од 168.559,00 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:

дипл.правник Радомир Невајда
струк.инж.грађ. Биљана Симеуновић

Начелница,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. Зољан Давору из Старе Пазове, путем пуномоћника,
2. ОУ општине Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. МУП Одељење 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“ а.д. Београд, Сектор Сремска Митровица,
8. „Гас феомонт“ ад Стара Пазова.