

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-6102-LOC-1/2020
Дана: 30.04.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА РУШЕЊЕ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА,
И ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 1150 к.о. Нова Пазова
ул. цара Душана бр. 8 у Новој Пазови
у блоку 3

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 Нове Пазове („Сл. лист општина Срема“ број 32/18 и 37/18).

Подносилац захтева: „EUROSTROJ“ д.о.о (ПИБ 106293158)
из Старе Пазове ул. Николе Момчиловића бб.

Пуномоћник: „Urban Project“ д.о.о. (ПИБ 111553102)
из Старе Пазове, ул. Бранка Радичевића бр. 12,
тј. законски заступник Дарко Исаиловић из Старе Пазове.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-6102-LOC-1/2020 од 06.03.2020. године.

Подаци о локацији: Свп 3- Зона вишепородичног становања - блок 3. Зона вишепородичног становања обухвата просторно одвојене целине вишепородичног становања смештене углавном у подручју центра насеља. Намењена је изградњи блока, низа или слободностојећег вишепородичног стамбеног или стамбено – пословног објекта.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1150 к.о. Нова Пазова, уписана у лист непокретности број 2267 к.о. Нова Пазова у површини од 09а 86м².

Намена парцеле: Грађевинска парцела намењена изградњи стамбене зграде до четири стана, са могућношћу изградње пословног простора у склопу објекта.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Индекс заузетости парцеле: До 50% (максимално 494м²).

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

Индекс изграђености парцеле: До 2,5 (максимално 2468м²).

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

Минимална површина под зеленилом: Није дефинисано планом.

Намена објекта:

- 1- Планира се рушење стамбеног објекта означеног у копији плана бројем 1, спратности П+0, бруто површине од око 206м², за потребе стварања простора за изградњу новог објекта.
- 2- Планира се изградња стамбено пословног објекта са једним локалом и две стамбене јединице, спратности П+2.

У склопу објекта у приземљу је предвиђен пословни простор намењен за малопродајни простор електро опреме, корисне површине око 225м², заједничке просторије у функцији становања на горњим етажама намењене за хоризонталне и вертикалне комуникације

(степенишни простор са лифтовским окном) корисне површине око 8м², као и заједнички простор у функцији становања и пословања – пролаз кроз објекат од улице ка дворишту површине око 150м². На првом спрату планирана једна стамбена јединица корисне површине око 360м² и заједничке просторије у функцији становања намењене за хоризонталне и вертикалне комуникације (степенишни простор са лифтовским окном) корисне површине око 20м². На другом спрату планирана је друга стамбена јединица корисне површине око 350м² и заједничке просторије у функцији становања намењене за хоризонталне и вертикалне комуникације (степенишни простор са лифтовским окном) корисне површине око 12м². На равном крову планиране су заједничке просторије у функцији становања у виду отворене кровне терасе, кућице за лифт и машинска просторија корисне површине око 365м².

Укупна корисна површина пословног простора износиће око 225м².

Укупна корисна површина стамбеног простора износиће 710м².

Укупна корисна површина заједничког простора у функцији становања износиће 405м².

Укупна корисна површина у функцији становања и пословања износиће око 150м².

Класификација и категорија објекта: Доминантна категорија објекта Б

Пословни део Б 122011 – 17,07%

Стамбени део Б 112121 – 82,92%

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимална дозвољена спратност износи П+4+Пк.

Спратност планраног објекта је П+2.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је 494м².

Заузетост парцеле под објектом износи око 420м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 2468м².

Изграђеност парцеле након изградње објекта износиће око 1680м².

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 1490м².

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.

Осветлење 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 501-111/2020-III-07 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, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-5316/20 од 06.04.2020.год. Како је укупна површина стамбено-пословног објекта мања од 2000 квадратних метара за предметну изградњу није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију, па сходно томе није прописана ни обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара. У погледу мера заштите од пожара, у фази пројектовања и изградње предметног објекта са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, потребно применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област 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.

Приликом изградње на међи са суседним парцелама водити рачуна да уколико постоје прозорски отвори на суседним објектима исти не буду затворени тј. неопходно је да се обезбеди вентилациони канал и светларник за просторије суседних објеката.

Обрада слободних површина: Слободне површине парцеле уредити у виду травнатих површина. Све слободне површине парковски уредити са засадам високог и ниског растиња.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Парцела има директан улаз-излаз на улицу цара Душана. Предвиђено је 6 (шест) паркинг места на сопственој парцели. Иза парцеле планирана је улица „Нова 2“. По формирању ове улице предметна парцела имаће излаз на две улице.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде са крова објекта одвести путем олучних вертикала у атмосферски канал у улици или зелене површине на парцели.

Одвођење фекалних вода: Канализацију употребљених вода прикључити на постојећу канализациону мрежу у ул. Цара Душана.

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

Загревање објекта: Објекат ће се загревати на гас што или алтернативно на електричну енергију. 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 са инсталацијама картиране су подземне и надземне инсталације струје, гаса, телефона и канализације у РГЗ Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови: Према условима од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број: 50/26 од 06.04.2020.год.
- Електро услови: Према Условима од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-103023-20 од 15.04.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 15.04.2020. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 2968 од 03.04.2020.год.
- 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: А335-116081/1-2020 -2020 од 03.04.2020.год.
- Гасни услови:
Према условима од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 1143-2/20 од 21.04.2020.год.
Према Техничким условима – извештају о могућности прикључења објекта од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број ТИ УГИ 1143-3/20 од 21.04.2020.год.

Напомена:

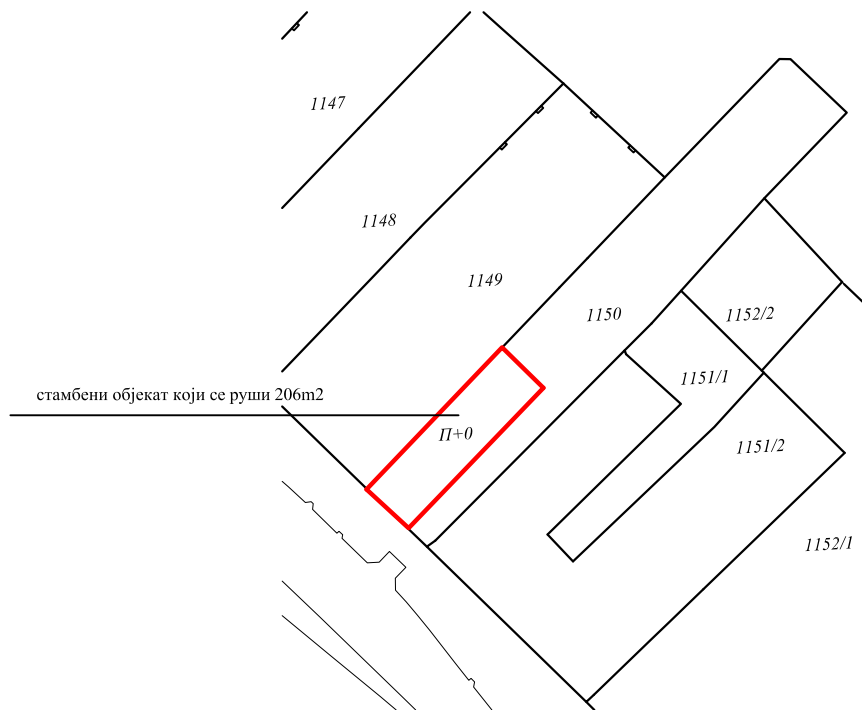
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Пре подношења захтева за грађевинску дозволу неопходно је да се изврши парцелација кат. парц. бр. 1150 к.о. Нова Пазова за потребе формирања парцеле намењене за површину јавне намене – део улице „Нова 2“. Као и сређивање имовинско правних односа у РГЗ СКН Стара Пазова тј. упис парцеле јавне намене на име Општине Стара Пазова.


Приказ рушења



Размера 1:500



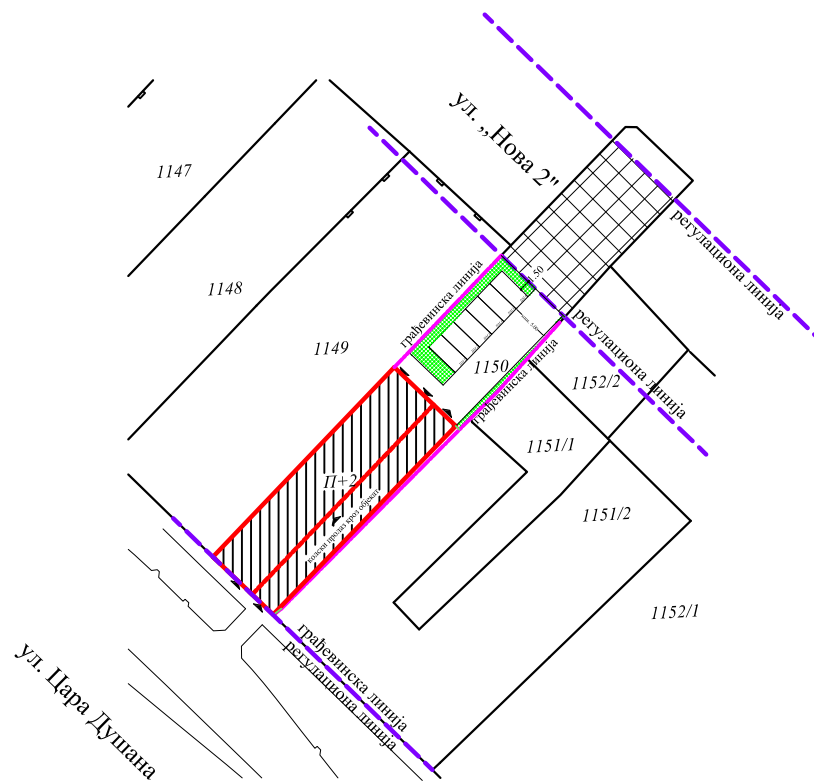
Легенда:

 Планирано рушење






Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

-  Регулациона линија
-  Грађевинска линија
-  Планирана изградња
-  Улаз
-  Планирана површина јавне намене

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат. парц. бр. 1150 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-4117/2020 од 17.03.2020.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат. парц. бр. 1150 к.о. Нова Пазова од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-01-302-3446/2020 од 16.03.2020.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-111/2020-III-07 од 06.04.2020.год.
4. Обавештење од РС, МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-5316/20 од 06.04.2020.год.
5. Услови ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број: 50/25 од 06.04.2020. год.
6. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-103023-20 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: 2968 од 03.04.2020.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: А335-116081/1-2020 -2020 од 03.04.2020.год.
9. Услови од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 1143-2/20 од 21.04.2020.год.
10. Технички услови – извештај о могућности прикључења објекта од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број ТИ УГИ 1143-3/20 од 21.04.2020.год.
11. Идејно решење израђено од „Urban Project“ д.о.о. из Старе Пазове, бр. пројекта ИДР-А-01/19, Стара Пазова, март 2020. год.
12. Катастарско топографски план израђен од „ABSOLUT documents VS“ д.о.о. Стара Пазова, дана 29.10.2019.год.
13. Пуномоћ за заступање од стране „EUROSTROJ“ д.о.о. Стара Пазова дата „Urban Project“ д.о.о. из Старе Пазове дана 18.12.2019.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 30-56210100, прималац Агенција за привредне регистре.
17. Такса за локацијске услове у износу од 148.769,00 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
дипл.правник Радомир Невајда

Начелница,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. „EUROSTROJ“ д.о.о. Стара Пазова, 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.