

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-31663-LOCH-2/2019
Дана: 13.01.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА РУШЕЊЕ ПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ
И ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 1675 и 1676/2 к.о. Стара Пазова
у ул. Змај Јовиној бр. 60 у Старој Пазови
Блок 16

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 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 40/2019) 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: „GRUBIN EXPORT-IMPORT“ д.о.о. (ПИБ 101245104)
из Старе Пазове, ул. Тајовског бр. 4.

Пуномоћник: Милош Гарић
из Нове Пазове.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-31663-LOCH-2/2019 од 23.10.2019. год.

Подаци о локацији: Зона 1-Зона старог породичног становања- Блок 16.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1675 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 4219 к.о. Стара Пазова у површини 16а 92м².

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1676/2 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 4219 к.о. Стара Пазова у површини 08а 25м².

Намена парцеле: Зона старог породичног становања је део насеља намењен породичном становању уз могућност изградње и компатибилних намена (Пословање у оквиру стамбено пословних комплекса; Трговина на мало; Угоститељство; Занатство и услуге; Комунални и саобраћајни објекти у функцији становања; Здравство, дечија заштита; образовање; Култура; Верски објекти; Спортско рекреативни објекти и површине (ограничење у површини парцеле)).

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.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Индекс заузетости парцеле: Максимално до 60% што износи 1510м².

(индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима);

Индекс изграђености: Индекс изграђености до 1,2 што износи 3020м².

(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 755м²).

Категорија и класа објекта: Доминантна категорија Б

Стамбени део 112112 Б 30%.

Пословни део 125221 Б 70%

Намена објекта: Планира се рушење постојећег стамбеног објекта, спратности П+0, бруто површине 171м² изграђеног на кат. парц. бр. 1675 к.о. Стара Пазова за потребе изградње стамбено-пословног објекта, спратности П+0, при чему стамбени део обухвата: две стамбене јединице функционално повезане топлом везом – пасарелом која са оставама и гаражом чини заједнички стамбени простор, укупне корисне површине око 350м², од чега је стан 1 (до улице) корисне површине око 120м², стан 2 (у дворишту) корисне површине око 105м² а заједничке просторије око 125м², док је пословни простор намењен складиштењу готових производа - готове обуће у картонској амбалажи са мокрим чвором запаослене, корисне површине око 920м².

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимално дозвољена спратност објекта у овом блоку је П+1+Пк.

Планирана спратност објекта П+0.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 1510м².

Заузетост парцеле под планираним изградњом је око 1352м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 3020м².

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 1353м².

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 стамбеног дела објекта износи око 350м², а пословног дела објекта износи око 920м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Кота приземља објекта морају бити минимално 10 цм више од припадајућих саобраћајница.

Максимална висина кровног венца: Није дефинисана Планом.

Светла висина просторија: Стамбени простор мин. 2.60м.

Пословни простор мин. 2.80м.

Отвори на фасади према ближеј суседној међи: Отворе поставити на парпетни зид минималне висине h = 1.80 м.

Максималне димензије прозорских отвора према ближеј суседној парцели износе 1.20 м x 0.60 м.

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 инспекцијске послове и комуналне делатности број 501-271/2019-III-07 од 05.11.2019.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 217-16496/19 од 04.11.2019.год. Како је укупна површина складишног дела објекта мања од 1500 стамбеног објекта, а површина пословног објекта мања од 2000м² за предметну изградњу није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију, па сходно томе није прописана обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара.

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 излаз на улицу Змај Јовину са које се остварује преко постојећег прилаза приступ до објекта. Планирано је укупно шест паркинг места и то пет паркинг места на парцели, а два у гаражи.

Одводњавање фекалних вода: У улици Змај Јовиној не постоји изграђена фекална канализација те ће као прелазно решење до изградње канализације инвеститор бити у обавези да изгради водонепропусну септичку јаму минимално удаљену од било које суседне међе за 2,50 м.

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 1.80м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. не према јавној површини.

Загревање објекта: Објекат загревати алтернативно, на чврста горива или електричну енергију.

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 катастарског плана водова за кат. парц. бр. 1675 и 1676/2 к.о. Стара Пазова, картиране су инсталације воде, телефона и струје у РГЗ Служби за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад.

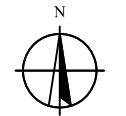
Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови: Према условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 307/74 од 04.11.2019.год. потписани 15.11.2019.год.
- Електро услови: Према Условима од ЕПС Дистрибуције, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-351149-19 од 13.11.2019.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 14.11.2019. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 10151 од 06.11.2019.год. објекат се може прикључити на водоводну мрежу насеља. До изградње фекалне канализације употребљену воду из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму на парцели.
- ТТ услови: Према Техничким условима 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: А335-493274/1-2019 од 05.11.2019.год.
- Гасни услови:
Према Условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 3594-2/19 од 14.11.2019.год. потписаним 15.11.2019.год.

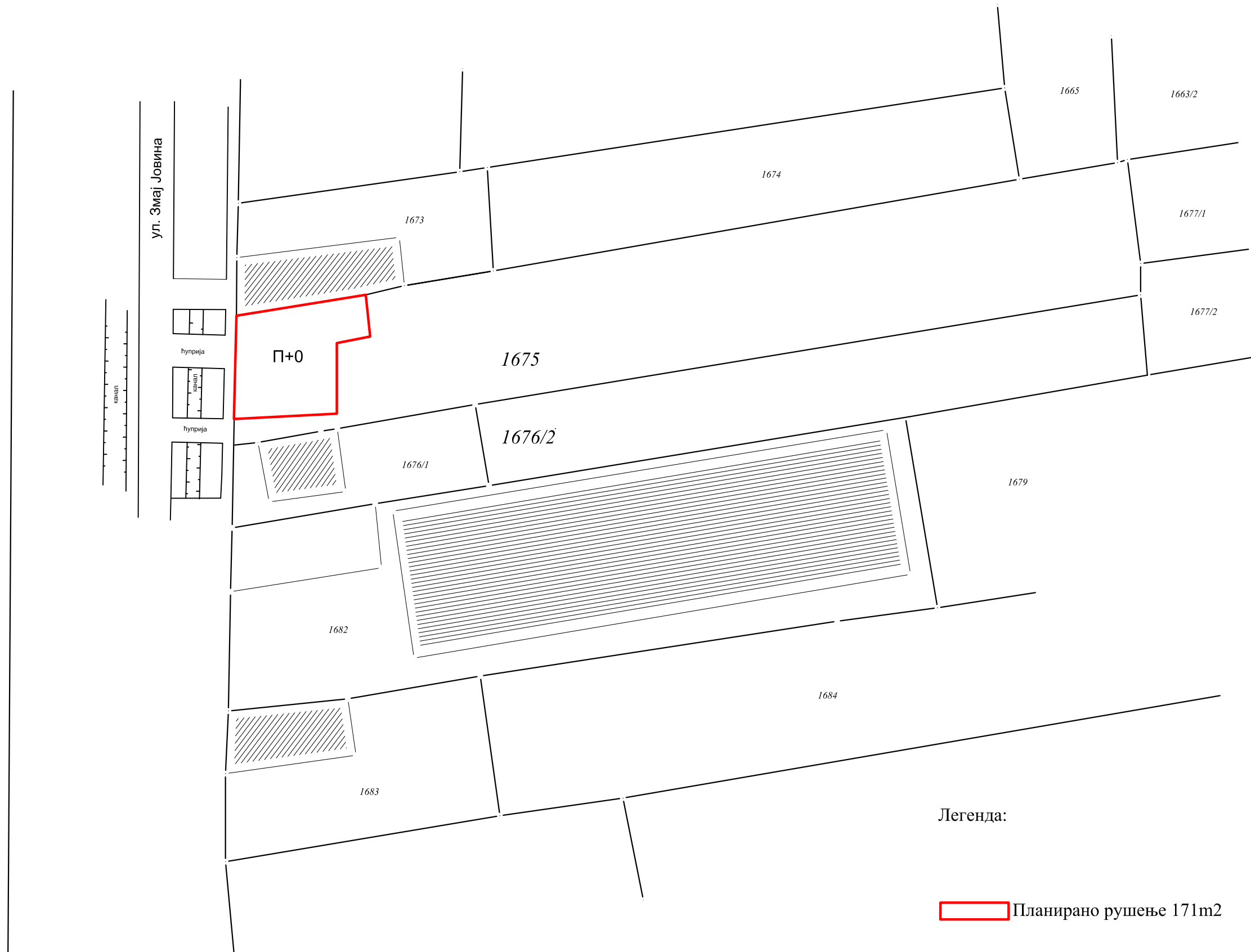
Напомена:

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 рушења:



Размера 1:500



Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 1675, 1676/2 к.о. Стара Пазова издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова број ROP-SPZ-31663-ЛОСН-2/2019 од 24.10.2019.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 443/41 к.о. Стара Пазова издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова број 952-01-302-9860/2019 од 24.10.2019.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издато од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за инспекцијске послове и комуналне делатности број 501-271/2019-III-07 од 05.11.2019.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 217-16496/19 од 04.11.2019.год.
5. Услови од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 307/74 од 04.11.2019.год. потписани 15.11.2019.год.
6. Услови од ЕПС Дистрибуције Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-351149-19 од 13.11.2019.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 14.11.2019.год.
7. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 10151 од 06.11.2019.год.
8. Технички 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: А335-493274/1-2019 од 05.11.2019.год.
9. Услови од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 3594-2/19 од 14.11.2019.год. потписаним 15.11.2019.год.
10. Идејно решење израђено од стране Агенције за пројектовање „БС Студио“ Нове Пазове, бр. Техничке документације 07/19-ИДР из септембра 2019 год.
11. Катастарско топографски план израђен од Геодетског бироа „Гео Lider“ д.о.о. Стара Пазова 23.08.2019.год.
12. Пуномоћ за заступање дата од стране „GRUBIN EXPORT-IMPORT“ д.о.о. из Старе Пазове, Гарић Милошу из Нове Пазове, за заступање пред надлежним органима за потребе изградње стамбено пословног објекта на кат. парц. бр. 1675 и 1676/2 к.о. Стара Пазова из октобра 2019.год.
13. Такса за захтев у износу од 320,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
14. 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.
15. Накнада за СЕОР у износу од 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 74-50899400, прималац Агенција за привредне регистре.
16. Такса за локацијске услове у износу од 133.500,00 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 надлежном општинском већу у року од 3 (три) дана од дана достављања локацијских услова.

Обрада,

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

Начелница,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. „GRUBIN EXPORT-IMPORT“ д.о.о. Стара Пазова путем пуномоћника,
2. ОУ Стара Пазова, Одељење за инспекцијске послове и комуналне делатности,
3. МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење у Сремској Митровици,
4. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова
5. ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
6. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
7. Предузеће за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Одељење Сремска Митровица и
8. „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова.