

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-12346-LOC-1/2020
Дана: 13.07.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 3086/1 к.о. Стара Пазова
ул. Баштованска бб у Старој Пазови
блок 40

Законски основ за израду локацијских услова: Локацијски услови израђују се на основу члана чл. 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 основ за израду локацијских услова: План генералне регулације за насеље Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17).

Подносилац захтева: Јовица Комазец
из Нове Пазове

Пуномоћник: Љиља Брајковић
из Београда

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-12346-LOC-1/2020 од 29.05.2020.год.

Подаци о локацији: Зона старог породичног становања - Блок 40 представља део насеља са претежном намењеном становање уз могућност изградње и компатибилних намена.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3086/1 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 9589 к.о. Стара Пазова у површини 11а 45м².

Намена парцеле: Парцела намењена изградњи породичног стамбеног објекта, породичног стамбеног објекта у оквиру пољопривредног газдинства као и за изградњу простора и садржаја компатибилних становању.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Индекс заузетости парцеле: Индекс заузетости до 60% што износи 687м².

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

Индекс изграђености: Индекс изграђености мах. 1.2 што износи 1374м².

(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 344м²).

Категорија и класа објекта: Доминатна категорија Б

Пословни део -----123001 Б 48,7%.

Стамбени део -----111011 А 51,3% .

Намена објекта: Планирана је изградња стамбено - пословног објекта, спратности П+1, са стамбеним простором корисне површине око 140м², који чини једну стамбену јединицу у делу приземља и на спрату и пословним простором намењеним за технички преглед моторних возила са пратећим садржајима у приземљу, корисне површине око 130м².

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+1.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална узетост парцеле је 687м².
Заузетост парцеле под планираним изградњом је око 165м².

Бруто развијена површина свих етажа: Индекс изграђености парцеле је 1374м².
Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 330м².

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 140м², а пословног дела објекта износи око 130м².

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 ближој суседној међи: Отворе поставити на парпетни зид минималне висине h = 1.80 м.

Максималне димензије прозорских отвора према ближој 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 привреду број 501-166/2020-III-01 од 05.06.2020.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.

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: Приступ на предметну парцелу се остварује преко улице Баштованске.

Одводњавање фекалних вода: У улици Баштованској 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 2,50м.

Како се на парцели планира да пословни простор буде намењен за технички преглед возила неопходно је предвидети сепаратор уља и масти у коме ће се воде са интерне саобраћајнице на парцели прикупљати и пречишћавати до нивоа безбедног за испуштање вода у атмосферски канал или зелене површине на парцели.

Врста и висина ограде: Око парцеле потребно је изградити ограду. Елементи ограде (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 ограде 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. 3086/1 к.о. Стара Пазова, картиране су инсталације воде, струје и телефона 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: 50/50-1 од 11.06.2020.год. потписани 18.06.2020.год.,

- Електро услови: Према Условима од „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-152884-20 од 16.06.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 17.06.2020. год..
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 4701 од 10.06.2020.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: А335-166882/1-2020 од 05.06.2020.год..
- Гасни услови:
Према Условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 1682-2/20 од 19.06.2020.год. потписаним 19.06.2020.год.
Према Техничким условима – условима о могућности прикључења од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: ТИ УГИ 1682-3/20 од 19.06.2020.год. потписаним 19.06.2020.год.

Напомена:

Локацијски услови важе две године од дана издавања или 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

▲ Правац кретања возила за тех. преглед

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 3086/1 к.о. Стара Пазова издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова број 952-04-098-8059/2020 од 03.06.2020.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 3086/1 к.о. Стара Пазова издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности-Одељење за катастар водова Нови Сад број 956-01-302-6908/2020 од 04.06.2020.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издато од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-166/2020-III-01 од 05.06.2020.год..
4. Услови од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 50/50-1 од 11.06.2020.год. потписани 18.06.2020.год.
5. Услови од „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-152884-20 од 16.06.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 17.06.2020. год..
6. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 4701 од 10.06.2020.год..
7. 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: А335-166882/1-2020 од 05.06.2020.год..
8. Услови од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 1682-2/20 од 19.06.2020.год. потписаним 19.06.2020.год.
9. Технички услови – услови о могућности прикључења од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: ТИ УГИ 1682-3/20 од 19.06.2020.год. потписаним 19.06.2020.год.
10. Идејно решење израђено од стране СР „КАНА“ Нова Пазова, број техничке документације 07/2020 у Новој Пазови фебруар 2020.год.
11. Пуномоћ за заступање од стране Јовице Комазеца дато Брајковић Љили из Београда, оверено код Јавног бележника Петра Ђурђевића из Старе Пазове УОП-IV:608-2020 дана 27.05.2020.год.
12. 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.
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 СЕОР у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 69-54234100, прималац Агенција за привредне регистре.
15. Такса за локацијске услове у износу од 32.936,00 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,

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

Начелница,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. Комазец Јовице из Нове Пазове, путем пуномоћника,
2. ОУ Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова
4. ЕПС Дистрибуција Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
5. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
6. „Телеком Србија“ а.д. Београд Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица и
7. „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова.