

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-1088-LOC-1/2020
Дана: 27.04.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА РУШЕЊЕ ДЕЛА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА,
РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ДОГРАДЊУ
ПОСТОЈЕЋЕГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА У ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ
на кат. парц. бр. 1642 и 1643 к.о. Нова Пазова
ул. кнеза Михаила бр. 85 у Новој Пазови
у блоку 11

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: **СВЕТОМИР МИЛИНКОВИЋ**
из Нове Пазове

Пуномоћник: Милош Гарић
из Нове Пазове

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-1088-LOC-1/2020 од 20.01.2020. године.

Подаци о локацији: Сп - Зона постојећег породичног становања - блок 11. Блок је намењен изградњи породичних стамбених зграда, ниских вишепородичних стамбених зграда и садржаја комплементарних становања.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1642 к.о. Нова Пазова, уписана у лист непокретности број 5385 к.о. Нова Пазова у површини од 07а 52м².

Према увиду у Јавни приступ републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1643 к.о. Нова Пазова, уписана у лист непокретности број 5385 к.о. Нова Пазова у површини од 13а 32м².

Укупна површина наведених кат. парцела је 2084м².

Намена парцеле: Изградња породичних стамбених зграда, ниских вишепородичних стамбених зграда и садржаја комплементарних становања.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Индекс заузетости парцеле: До 40% (максимално 834м²).

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

Индекс изграђености парцеле: До 1,2 (максимално 2501м²).

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

Минимална површина под зеленилом: Минимално 30 % (минимално 625м²).

Намена објекта: Планира се рушење дела стамбеног објекта означеног у копији плана бројем 1, спратности П+0, у бруто површини од око 10м², при чему се преостали део, спратности П+0, бруто површине око 82м² реконструише у пословни простор, изнад кога се надограђује спрат и поткровље укупне. У продужетку реконструисаног и надограђеног објекта врши се доградња приземља, спрата и поткровља.

Реконструисани и дограђени објекат на овај начин мења намену, габарит и спратност и из стамбеног објекта се претвара у пословни објекат, већег габарита и спратности П+1+Пк, који ће имати девет функционалних јединица са заједничким хоризонталним и вертикалним комуникацијама и то:

-у приземљу: локал бр. 1 корисне површине око 86м² намењен за банку, локал бр. 2 корисне површине око 66м² намењен за стоматолошку ординацију, локал бр. 3 корисне површине око 64м² намењен за ординацију физиотерапеута и заједничке просторије корисне површине око 36м² намењене за хоризонталне и вертикалне комуникације;

-на спрату: локал бр. 4 корисне површине око 92м² намењен за пројектни биро, локал бр. 5 корисне површине око 64м² намењен за плесни студио, локал бр. 6 корисне површине око 78м² намењен за теретану и заједничке просторије корисне површине око 30м² намењене за хоризонталне и вертикалне комуникације;

- у поткровљу: пословни апартман 1 корисне површине око 95м², пословни апартман бр. 2 корисне површине око 64м², пословни апартман бр. 3 корисне површине око 78м² и заједничке просторије корисне површине око 29м² намењене за хоризонталне и вертикалне комуникације.

Корисна површина пословног простора је око 687м² а заједничких просторија у функцији пословања је око 95м², што укупно износи око 782м².

Реконструкција, доградња као и надградња вршиће се на кат. парц. бр. 1642 к.о.Нова Пазова, до момента спајања две парцеле у једну грађевинску парцелу са излазом на улицу кнеза Михаила.

Класификација и категорија објекта: Доминантна категорија објекта В

Пословни објекат В 122012 – 100,0%

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекти.

Спратност објекта: Максимална дозвољена спратност износи П+1+Пк.

Спратност постојећег објекта је П+0. Након реконструкције и доградње спратност ће бити П+1+Пк.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је 834м².

Заузетост парцеле под реконструисаним и дограђеним објектом износи око 305м².

Заузетост парцеле под постојећим стамбеним објектом (означен у копији плана бројем 2) изграђеним у дворишту је 110м².

Заузетост парцеле под постојећим и реконструисаним и дограђеним објектима је око 415м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 2501м².

Изграђеност парцеле након реконструкције и доградње објекта је око 920м².

Изграђеност парцеле под постојећим стамбеним објектом (означен у копији плана бројем 2) изграђеним у дворишту је 220м².

Изграђеност парцеле под постојећим и реконструисаним и дограђеним објектима је око 1140м².

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 реконструкције и доградње је око 782м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Кота приземља +0.15м у односу на тротоар у улици.

Светла висина просторија: 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 инспекцијске послове и комуналне делатности број 501-49/2020-III-07 од 13.02.2020.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Санитарна заштита: На основу санитарних услова од РС АПВ Покрајинског секретаријата за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Сремској Митровици број 138-53-00135-4/2020-14 од 13.02.2020.год. објекат подлеже санитарном надзору и приликом

пројектовања и коришћења морају да се испоштују услови прописани правилником о општим санитарним условима који морају да испуне објекти који подлежу санитарном надзору (Сл. гласник РС бр. 47/06) као и остали услови за обављање здравствене делатности.

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. Минимално 30% зелених површина.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Парцела има директан улаз-излаз на улицу кнеза Михаила. Предвиђено је 10 (десет) паркинг места на сопственој парцели.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде са крова објекта одвести путем олучних вертикала у зелене површине поред објекта.

Одвођење фекалних вода: Канализацију употребљених вода прикључити на постојећу канализациону мрежу у ул. кнеза Михаила.

Врста и висина ограде: Око парцеле потребно је изградити ограду. Елементи ограде (темељи, стубовии 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 није предмет ових локацијских услова. Постојећи стамбени објекат који се реконструише и дограђује прикључен је на гасоводну мрежу са МРС Г-4Т, па уколико постоји потреба за повећањем капацитета може се уградити МРС већег капацитета заменом постојеће МРС.

Подземне инсталације: Приликом предметне реконструкције, доградње и 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: 50/14 од 25.02.2020.год.
- Електро услови: Према Условима од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-52567-20 од 24.02.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 27.02.2020. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. СтараПазова, број: 1372 од 13.02.2020.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: А335-59469/1-2020 од 13.02.2020.год.
- Гасни услови: Према условима од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 530-2/20 од 26.02.2020.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.

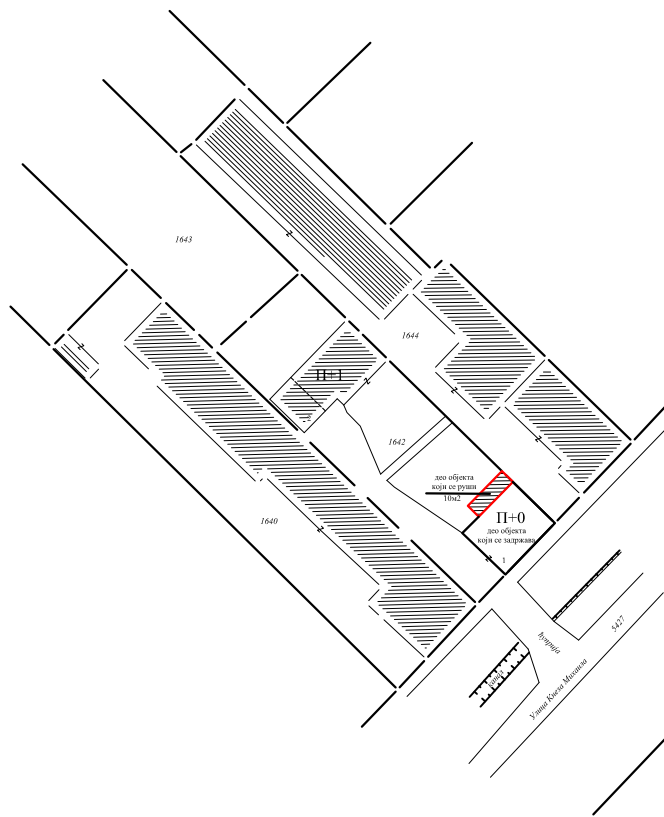
Пре подношења захтева за употребну дозволу обавезно је да се изради пројекат – елаборат препарцелације – спајања кат. парц. бр. 1642 и 1643 к.о. Нова Пазова за потребе формирања једне грађевинске парцеле.

За потребе реконструкције и доградње постојећег објекта означеног у копији плана бројем 1 неопходно је прибавити писмену сагласност власника кат. парц. бр. 1644 и 1645 к.о. Нова Пазова из разлога што се објекат који је предмет ових локацијских услова налази на заједничкој међи са овим парцелама а према планском акту потребно је да буде удаљен минимално 0,5 метара од ближе међе.


Предлог рушења



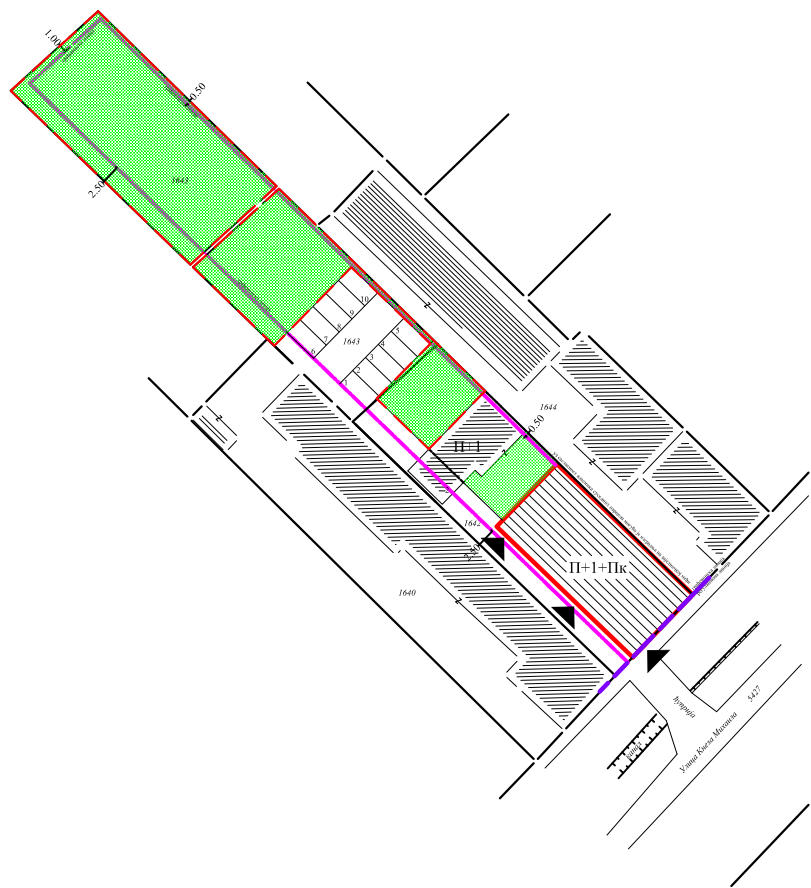
Размера 1:500







Легенда:

 Планирано рушење 10м²

Приказ регулационих и грађевинских линија



Легенда:

-  Регулациона линија
-  Грађевинска линија
-  Планирана реконструкција и доградња
-  Улаз

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат. парц. бр. 1642 и 1643 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. ROP-SPZ-1088-LOC-1/2020 од 27.01.2020.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат. парц. бр. 1642 и 1643 к.о. Нова Пазова од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-01-302-1038/2020 од 30.01.2020.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за инспекцијске послове и комуналне делатности број 501-49/2020-III-07 од 13.02.2020.год..
4. Санитарни услови од РС АПВ Покрајинског секретаријата за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Сремској Митровици број 138-53-00135-4/2020-14 од 13.02.2020.год.
5. Услови ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број: 50/14 од 25.02.2020. год.
6. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-52567-20 од 24.02.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 27.02.2020. год.
7. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 1372 од 13.02.2020.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: А335-59469/1-2020 од 13.02.2020.год.
9. Услови од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 530-2/20 од 26.02.2020.год..
10. Идејно решење израђено од „BS STUDIO“ из Нове Пазове, бр. пројекта 10/19-ИДР, Нова Пазова, новембар 2019 године.
11. Пуномоћ за заступање од стране Светомира Миљковића из Нове Пазове дата адв. Милошу Гарићу, оверено код Јавног бележника Скорић Снежане из Старе Пазове број УОП-II: 1418-2019 дана 27.12.2019.год.
12. 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.
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 ЦЕОП у износу од 2000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 56-51142100, прималац Агенција за привредне регистре.
15. Такса за локацијске услове у износу од 125.695,00 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. Миљковић Светомиру, путем пуномоћника,
2. ЕПС Дистрибуција, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. Одељење за инспекцијске послове и комуналне делатности ОУ Стара Пазова,
4. ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова,
5. „Водовод и канализација“ ЈП Стара Пазова,
6. „Телеком Србија“ А.Д. Београд, Извршна јединица Сремска Митровица,
7. „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова.