

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-СПЗ-38284-ЛОС-1/2019
Дана: 22.04.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 2065 к.о. Стара Пазова
ул. краља Петра Карађорђева I бр.22 у Старој Пазови
Блок 5

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. 68/19), 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 документ: Плана генералне регулације за насеље Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17).

Подносилац захтева: **МИРОСЛАВ РАДИШИЋ**
из Старе Пазове.

Пуномоћник: „КОМЕРЦИЈАЛНА БАНКА“ а.д. (ПИБ 100001931)
из Београда (Врачар), ул. Светог Саве бр. 14.
Опуномоћено лице Душан Мирчетић из Београда.

Број и дан подношења захтева: РОР-СПЗ-38284-ЛОС-1/2019 од 13.12.2019.год.

Подаци о локацији: Становање под утицајем зоне центра 1 - Блок 5.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 2065 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 907 к.о. Стара Пазова у површини 04а 24м².

Намена парцеле: Зона становања под утицајем зоне центра 1 – блок 5.

Претежна намена блока је становање, становање са пословањем, са могућношћу и само пословне намене или неке друге компатибилне намене на парцели

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Индекс заузетости парцеле: Индекс заузетости до 50% што износи 212м².

(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 2,6 што износи 1102м².

(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 127м²).

Категорија и класа објекта: 122011 Б 100%.

Намена објекта: Планира се реконструкција постојећег стамбено-пословног објекта, спратности П+1, која обухвата искључиво приземни део објекта намењен за пословни простор – продавницу беле технике са пратећим просторијама, корисне површине 197м², тако што ће се извршити пренамена пословног простора у приземљу у простор намењен за експозитуру банке. Предметна реконструкција обухвата уклањање постојећих преградних зидова, затварање отвора на фасади и отварање нових отвора, формирање нових простора у функцији банке са постављањем два нова хидранта за потребе обезбеђења експозитуре од пожара (Спољашња хидрантска мрежа није

предмет пројекта). Након реконструкције пословног простора корисна површина ће се незнатно смањити са 197м² на око 190м².

Улаз у стамбени део објекта на спрату као и постојећи стамбени простор на спрату остају без промена.

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат – реконструкција дела објекта.

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

Планирана спратност објекта П+1.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена зузетост парцеле је 212м².

Заузетост парцеле под постојећим објектом износи 208м².

Предметном реконструкцијом објекта не мења се заузетост парцеле.

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 1102м².

Изграђеност под постојећим објектима износи 420м².

Предметном реконструкцијом објекта не мења се изграђеност.

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 реконструисаног простора је око 190м².

Карактер објекта: Стални.

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

Постојећа кота приземља није предвиђена да се промени приликом реконструкције дела објекта.

Максимална висина кровног венца: Није дефинисана Планом.

Светла висина просторија: 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 инспекцијске послове и комуналне делатности број 501-37/2019-III-07 од 28.01.2020.год. потписано 28.01.2020.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: На основу обавештења од МУП РС Сектор за ванредне ситуације Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици Одсек за превентивну заштиту 09.29 број 217-1272/20 од 28.01.2020.год. није потребно прибавити сагласност на техничку документацију нити је потребно прибавити услове у погледу мера заштите од пожара с обзиром да је укупна површина пословно-стамбеног објекта мања од 2000м².

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 постојећи излаз на улицу ул. краља Петра Карађорђевића I.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне воде одвести у уличну канализациону мрежу.

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, електричну енергију или природни гас. Постојеће загревање пословног простора преко централне климе са плинским котлом се задржава.

Подземне инсталације: Приликом предметне реконструкције 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. 2065 к.о. Стара Пазова, картиране су подземне и надземне инсталација струје, телефона, воде, канализације у РГЗ Служба за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

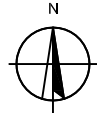
- Саобраћајни услови: Према техничким условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 50/09 од 10.02.2020. године, објављено 11.02.2020. год.
- Електро услови: Према Условима за пројектовање и прикључење од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-28842-20 од 04.02.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 05.02.2020. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 716 од 29.01.2020. 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: А335-36154/1-2020 од 29.01.2020.год.
- Гасни услови: Према Техничким условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 279-2/20 од 14.02.2020.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.

За потребе реконструкције стамбено пословног објекта неопходно је прибавити сагласност власника суседне парцеле због постављеног објекта на мањој удаљености од 1,50 (утврђено Планом) од заједничке међе између кат. парц. бр. 2058 и 2065 к.о. Стара Пазова пре подношења захтева за грађевинску дозволу.

Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

--- Регулациона линија

— Грађевинска линија

▨ Планирана реконструкција
приземља

▲ Улаз

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 2065 к.о. Стара Пазова издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова број ROP-SPZ-38284-LOC-1/2019 од 13.01.2020.год..
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 2065 к.о. Стара Пазова издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад, број 956-01-302-12330/2019 од 18.12.2019.год..
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, од Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за инспекцијске послове и комуналне делатности број: 501-37/2019-III-07 од 28.01.2020.год.
4. Обавештење од МУП РС Сектор за ванредне ситуације Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици Одсек за превентивну заштиту 09.29 број 217-1272/20 од 28.01.2020.год.
5. Технички услови од ј.п. „Чистоћа“ Стара Пазова број: 50/09 од 10.02.2020. године, објављено 11.02.2020. год.
6. Услови од ЕПС Дистрибуција, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-28842-20 од 04.02.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 05.02.2020. год.
7. Технички услови од ј.п. „Водовод и канализација“ Стара Пазова, број: 716 од 29.01.2020. 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 Сремска Митровица, број: А335-36154/1-2020 од 29.01.2020.год.
9. Технички услови од „Гас Феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 279-2/20 од 14.02.2020.год. потписани 15.02.2020. год..
10. Идејно решење израђено од стране „ATELJEAL“ д.о.о. Врњачка Бања, огранак Београд, бр. тех. документације П-10-11/19, израђено у Београду, новембра 2019.год.
11. Уговор о закупу пословног простора закључен бр. 2636 од дана 13.08.2019. године, између Радишић Мирослава и Комерцијалне банке а.д. Београд.
12. Пуномоћје за заступање од Радишић Мирослава дато Комерцијалној банци а.д. Београд дана 30.07.2019.год.
13. Пуномоћје за заступање од стране Комерцијалне банке из Београда дато Дејану Јовановићу, Душану Мирчетићу и Слађани Лукић, запосленима у Комерцијалној банци а.д. Београд, број 3666 од дана 05.03.2019.год.
14. Такса за захтев у износу од 320,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 50-016, 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 СЕОР у износу од 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 65-56118100, прималац Агенција за привредне регистре.
17. Такса за локацијске услове у износу од 37.337,00динара 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. Радишић Мирославу из Старе Пазове, путем пуномоћника,
2. ОУ општине Стара Пазова, Одељење за инспекцијске послове и комуналне делатности,
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.