

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-12510-LOC-1/2020
Дана: 13.10.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 1616/1, 1603 и 1602 к.о. Стара Пазова
ул. Пере Нинковића бр. 33
блок 36

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 и 83/2018 (чл. 105-110 нису у пречишћеном тексту), 31/19 и 37/19 др. закон), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронском путем („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 68/19), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 115/2020), чл. 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: **МИХАЛ СЛАДОК**

из Старе Пазове.

Пуномоћник: Снежана Јовановић

из Старе Пазове.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-12510-LOC-1/2020 од 01.06.2020.године.

Подаци о локацији: Зона 1 - Зона старог породичног становања - Блок 36.

Катастарска парцела: Кат. парц. бр. 1616/1 к.о. Стара Пазова, која је уписана у Препис листа непокретности број: 941 к.о. Стара Пазова, у површини 31а 33м².

Кат. парц. бр. 1602 к.о. Стара Пазова, која је уписана у Препис листа непокретности број: 941 к.о. Стара Пазова, у површини 08а 19м².

Кат. парц. бр. 1603 к.о. Стара Пазова, која је уписана у Препис листа непокретности број: 941 к.о. Стара Пазова, у површини 02а 75м².

Намена парцеле: Зона старог породичног становања је део насеља намењен породичном становању уз могућност изградње и компатибилних намена (Пословање у оквиру стамбено пословних комплекса; 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: Индекс заузетости до 60% (максимално 2536м²).

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

Индекс изграђености парцеле: Индекс изграђености је 1,2 (5072м²).

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

Минимална површина под зеленилом: до 30 % (минимално 1268м²).

Намена објекта: Планирана се изградња пословног објекта намењеног за складиштење готових производа за домаћинство, спратности П+0, корисне површине око 455м², на кат. парц. бр. 1616/1 к.о. Стара Пазова, уз озакоњен производно-складишни објекат изграђен на кат. парц. бр. 1602, 1603 и 1616/1 к.о. Стара Пазова. (Озакоњен објекат приказан је у Катастарско топографском снимку).

Класификација и категорија објекта:

Пословни објекат: 125221 100,00% Б

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

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

Максимална спратност објекта је П+0.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена узетост парцеле је 2536м².

Заузетост парцеле под постојећим стамбеним објектом и озакоњеним објектом је 667м².

Заузетост под планираним објектом је око 470м².

Укупна заузетост под објектима је око 1137м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимални индекс изграђености је 5072м².

Изграђеност т парцеле под постојећим стамбеним објектом и озакоњеним објектом је 1003м².

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 470м².

Укупна изграђеност под објектима је око 1473м².

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 је око 455м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: минимално +0.10м.

Светла висина просторија: минимално 2.80м.

Осветлење и вентилација: Све просторије у објекту 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: На основу Обавештења о нивоу потребне документације из области заштите животне средине, издатог од Општинске управе Стара Пазова, Одељења за привреду број: 501-183/2020-III-01 од 12.06.2020.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процени 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 217-8526/20 од 11.06.2020.год. произилази да није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију с обзиром да је површина складишног дела мања од 1500м² па сходно томе ни обавеза прибављања посебних услова у погледу мера заштите од пожара, нити обавеза достављања техничке документације за противпожарну сагласност.

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 засадам високог и ниског растиња. Минимално 30% зелених површина.

Пешачке и приступне саобраћајнице: За прикључак планираног објекта на саобраћајницу у улици Пере Нинковића користиће се постојећа интерна саобраћајница и прилазна ћуприја.

На предметном комплексу парцела обезбедити минимално 9 паркинг места за потребе постојећег и новопланираног објекта, као и манипулативан простор за транспортно возило.

Одводњавање површинских вода: Предвиђено је да се одвод атмосферске воде са крова реши на сопственој парцели то јест на зеленим површинама поред објекта или се путем ригола одводи у улични канал.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму све док се не изгради фекална канализација у улици. У пословном објекту намењеном за складиштење готових производа за домаћинство обавезан је санитарни чвор за запослена лица.

Врста и висина ограде: Око парцеле уколико није изграђена потребно је изградити ограду. Елементи ограде (темелји, 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. Максимална висина ограде 1.80м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини.

Загревање објекта: Објекат загревати алтернативно, на електричну енергију или чврсто гориво.

Предмет ових локацијских услова није гасификација објекта.

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 РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад уцртане су инсталације, воде, струје и телефона за предметну локацију.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови: Према условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова, број: 50/56 од 22.06.2020.год.
- Електро услови: Према Условима од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-160597-20 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: 4861 од 16.06.2020.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: А335-173541/1-2020 од 12.06.2020.год.
- Гасни услови:
Према условима „Гас –Феромонт“ А.Д. из Старе Пазове бр. 1779-2/20 од 26.06.2020.год..
Према Техничким условима „Гас –Феромонт“ А.Д. из Старе Пазове бр. ТИ УГИ 1779-3/20 од 26.06.2020.год.

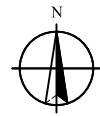
Напомена:

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.

Изјава дата од стране Хацић Миленка и Хацић Мире обоје из Старе Пазове, сувласника на кат. парц.бр. 1616/2 к.о. Стара Пазова којом дају сагласност Сладок Михалу из Старе Пазове да на кат. парц. бр. 1616/1 к.о. Стара Пазова може саградити пословни објекат на удаљености мањој од прописане планским актом, тј. да може поставити објекат на међу, оверено код јавног бележника Петра Ђурђевића ОПУ: 1556-2019 од 13.11.2019. године.

Обавеза је да се пре подношења захтева за издавање употребне дозволе, спроведе препарцелација у складу са Законом и изврши обједињавање предметних катастарских парцела у једну грађевинску парцелу.





Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

-  Регулациона линија
-  Грађевинска линија
-  Планирана изградња
-  Улаз

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија плана за кат.парц.бр. 1616/1, 1603 и 1602 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-8256/2020 од 05.06.2020.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 1616/1, 1603 и 1602 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-01-302-6970/2020 од 03.06.2020.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области заштите животне средине од Општинске управе Стара Пазова, Одељења за привреду број: 501-183/2020-III-01 од 12.06.2020.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 217-8526/20 од 11.06.2020.год.
5. Услови од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова, број: 50/56 од 22.06.2020.год.
6. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-160597-20 од 16.06.2020. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 17.06.2020.год.
7. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 4861 од 16.06.2020.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: А335-173541/1-2020 од 12.06.2020.год.
9. Услови „Гас –Феромонт“ А.Д. из Старе Пазове бр. 1779-2/20 од 26.06.2020.год.
10. Технички услови „Гас –Феромонт“ А.Д. из Старе Пазове бр. ТИ УГИ 1779-3/20 од 26.06.2020.год.
11. Пуномоћ од стране Михала Сладока из Старе Пазове дата „ABSOLUT documents VS“ д.о.о. из Старе Пазове оверена од јавног бележника Петра Ђурђевића бр. УОП-II: 4942-2019 од 08.11.2019. године.
12. Идејно решење израђено од стране „ABSOLUT documents VS“ д.о.о. из Старе Пазове број техничке документације ИДР-20-001 из марта 2020.год.
13. Препис листа непокретности бр. УОП-III: 3523 2020 од 12.10.2020. године.
14. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 1616/1, 1603 и 1602 к.о. Нова Пазова израдио „ABSOLUT documents VS“ д.о.о. из Старе Пазове, 25. 01. 2020. год.
15. Изјава о сагласности дата од стране Хацић Миленка и Хацић Мире сувласника на кат.парц.бр. 1616/2 к.о. Стара Пазова, Сладок Михалу из Старе Пазове, оверено код јавног бележника Ђурђевић Петра ОПУ: 1556-2019 од 13.11.2019. год.
16. 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.
17. 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.
18. Накнада за ЦЕОП у износу од 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 23-54327300, прималац Агенција за привредне регистре.
19. Такса за локацијске услове у износу од 26.925,00 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,

дипл.правник Радомир Невајда,

струк.инж.грађ. Биљана Симеуновић

Начелница,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. Сладок Михалу из Старе Пазове, путем пуномоћника,
2. Одељење за привреду, ОУ Стара Пазова,
3. МУП 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“ Београд Одељење Сремска Митровица,
8. „Гас Феромонт“ а.д. Стара Пазова.