

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-СПЗ-4394-ЛОСН-2/2019
04.06.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 1259/68 к.о. Стара Пазова
у ул. Војводе Мишића бб у Старој Пазови
у блоку 53

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: **НИКОЛА НАРАНЧИЋ**
из Старе Пазове.

Пуномоћник: Ђак Саша
из Старе Пазове.

Број и дан подношења захтева: РОР-СПЗ-4394-ЛОС-1/2020 од 26.02.2020.године.

Подаци о локацији: Зона 2 - Зона новог породичног становања намењена је породичној стамбеној изградњи и садржајима комплементарним становању, изузев изградње пољопривредних газдинстава као вида рада уз становање - Блок 53.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1259/68 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 10478 к.о. Стара Пазова у површини 05а 17м².

Намена парцеле: Зона новог породичног становања. Део насеља са наменом 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, такође у блоковима који су намењени за ново становање нису предвиђена пољопривредна газдинства као вид рада уз становање;

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Индекс заузетости парцеле: До 60% (максимално 310м²).

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

Индекс изграђености парцеле: До 0,8 (максимално 414м²).

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 155м²).

Намена објекта: Планира се изградња стамбено-пословног објекта са једном стамбеном јединицом корисне површине око 25м² и пословним простором намењеним за браварску радионицу корисне површине 115м², спратности П+0, укупне корисне површине 140м².

Категорија и класа објекта: Доминатна категорија А

- Пословни део 125101 Б 82%

- Стамбени део 111011 А 18%

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

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

Планирана спратност објекта П+0.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектом је 310м².

Укупна заузетост парцеле под планираним објектом је око 145м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 414м².

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 145м².

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 износи око 140м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално + 0.15 м.

Светла висина просторија: Стамбени простор минимално 2.60м.

Пословни простор 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: У складу са Обавештењем о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-147/2020-III-01 од 26.05.2020.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: Предметна парцела има директан улаз и излаз на улицу Војводе Мишића. Предвиђено је формирање три паркинг места на сопственој парцели.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму минимално удаљену од међа 2,50м. Водонепропусна септичка јама представља прелазно решење до изградње фекалне канализационе мреже у улици.

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. Максимална висина ограде 1.80м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини.

Загревање објекта: Није предвиђено загревање браварске радионице, а стамбени део ће се загревати на 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 уверењу од РГЗ-а Катастар водова Нови Сад нема уписаних водова на кат. парц. бр. 1259/68.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Електро услови: Према Условима од ЕПС Дистрибуције, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-88105-20 од 19.03.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 20.03.2020.год.

- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 2508 од 13.03.2019.год.
- Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 4202 од 27.05.2020.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: А335-153461/1-2020 -2020 од 27.05.2020.год.
- Гасни услови:
Према условима од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 1550-2/20 од 03.06.2020.год.
Према Техничким условима – извештају о могућности прикључења објекта од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број ТИ УГИ 1550-3/20 од 03.06.2020.год.

Напомена:

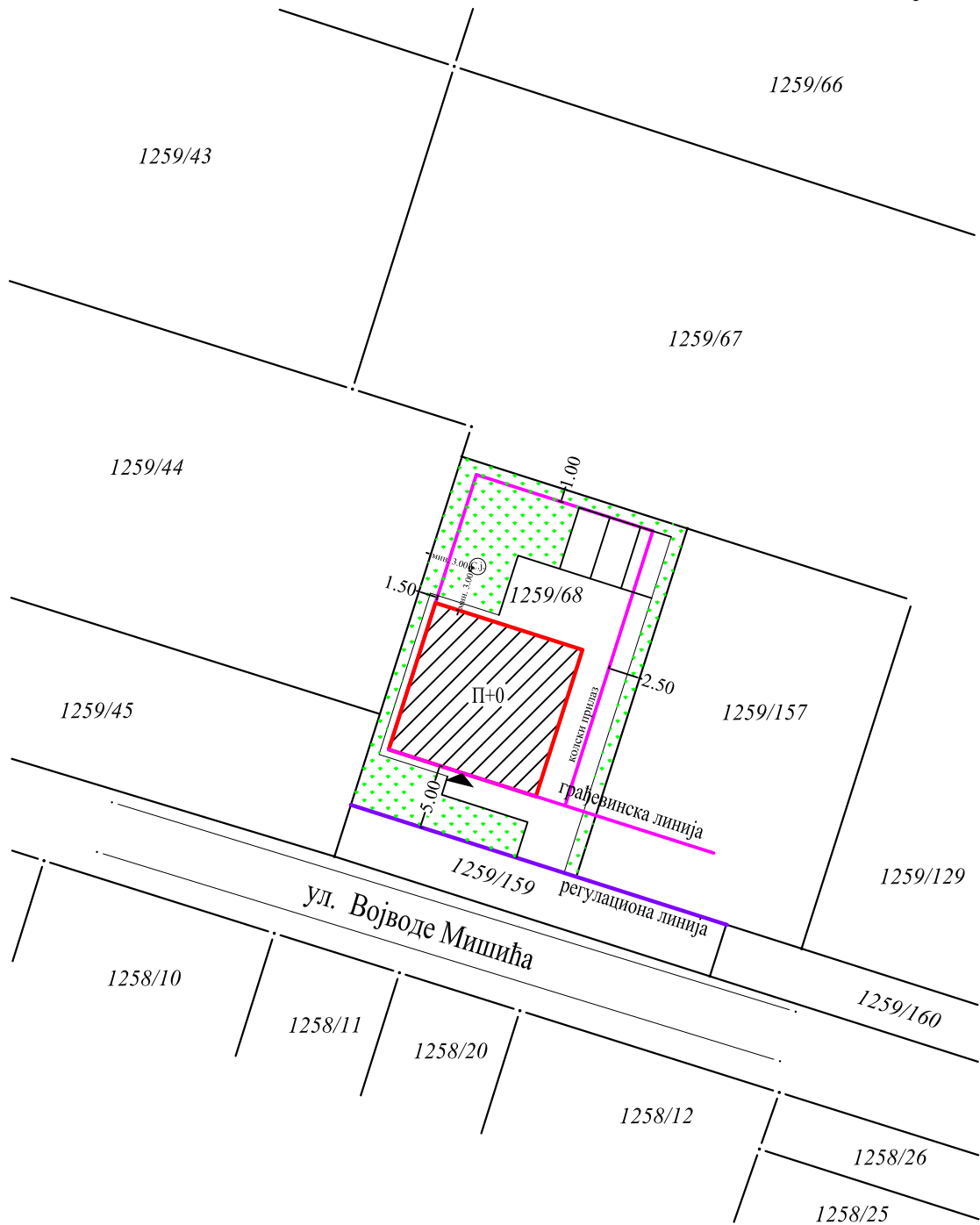
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Пре подношења захтева за грађевинску дозволу неопходно је да се к.п. бр. 1259/159 к.о. Стара Пазова упише у РГЗ СКН Стара Пазова на име Општине Стара Пазова, јер иста представља површину јавне намене, улицу Војводе Мишића, у Старој Пазови.






Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

-  Регулациона линија
-  Грађевинска линија
-  Планирана изградња
-  Улаз
-  септичка јама

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 1259/68 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-2958/2020 од 02.03.2020.год.
2. Уверење од РГЗ-а Одељења за катастар водова за кат.парц.бр. 1259/68 к.о. Стара Пазова, бр. 956-01-302-2724/2020 од 27.02.2020.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издато од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-147/2020-III-01 од 26.05.2020.год.
4. Услови од ЕПС Дистрибуције, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-88105-20 од 19.03.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 20.03.2020.год.
5. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 2508 од 13.03.2019.год.
6. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 4202 од 27.05.2020.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: А335-153461/1-2020 -2020 од 27.05.2020.год
8. Услови од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 1550-2/20 од 03.06.2020.год.
9. Технички услови – извештај о могућности прикључења објекта од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број ТИ УГИ 1550-3/20 од 03.06.2020.год.
10. Идејно решење израђено од стране Пројектног бироа „S PROJEKT“ из Старе Пазове, број техничке документације ИДР 15/2020 из јануар 2020.год.
11. Катастарско-топографски план за кат. парц. бр. 1259/68 к.о. Стара Пазова израђен од стране геодетског бироа „TERRA PLUS“ д.о.о. из Старе Пазове електронски потписан 27.01.2020. год.
12. Пуномоћје за заступање од стране Николе Наранчића из Старе Пазове дато Ђак Саши из Старе Пазове, оверено код Јавног бележника Саве Дедајића у Старој Пазови под бројем УОП-III: 603-2020 дана 11.02.2020.год..
13. 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.
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 ЦЕОП у износу од 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 66-54143600, прималац Агенција за привредне регистре.
16. Такса за локацијске услове у износу од 20.846,00 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.инг.граф. Биљана Симеуновић
дипл.правник Радомир Невајда,

,

Начелница,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. Николи Наранчићу, путем пуномоћника,
2. ОУ Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова,
4. ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
5. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
6. „Телеком Србија“ а.д. Београд, ИЈ Сремска Митровица
7. „Гас – феромонт“ а.д. Стара пазова