

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-32263-LOC-1/2019
Дана: 14.01.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА РУШЕЊЕ СТАМБЕНОГ И ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА И
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 5713 к.о. Стара Пазова
у ул. Каменаревој бр. 24 у Старој Пазови
Блок 51

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 и 37/19-др.закон), Правилника о поступку 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 40/2019) 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 БУЛИЋ**
из Нове Пазове

Пуномоћник: „G&P PRO-ING“ д.о.о. (ПИБ 103648928) из Старе Пазове,
ул. Тирила и Методија бр. 15, I спрат,
чији је законски заступник Горан Зековић из Старе Пазове.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-32263-LOC-1/2019 од 22.10.2019. год.

Подаци о локацији: Зона новог породичног становања- Блок 51.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 5713 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 2527 к.о. Стара Пазова у површини 13а 74м².

Намена парцеле: Зона новог породичног становања је део насеља намењен 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, нити изградња пољопривредног газдинства као вида рада уз становање.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Индекс заузетости парцеле: Максимално до 60% што износи 824м².

(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 1,2 што износи 1649м².

(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 412м²).

Категорија и класа објекта: Доминантна категорија Б

- Пословни део 123001 Б 83% - пословни простор

- Стамбени део 111011 А 17% - стамбени простор са једном стамбеном јединицом

Намена објекта: Планира се рушење стамбеног објекта означеног на копији плана бројем 1, спратности П+0 површине 80м² и помоћног објекта означеног на копији плана бројем 2, спратности П+0, површине 30м², за потребе изградње стамбено-пословног објекта.

Стамбено пословно објекат планиран је да буде максималне спратности П+1, при чему се са заједничког трема простора – трема у функцији пословног и стамбеног дела, површине око 10м² улази у стамбени део предвиђен делом у приземљу и већим делом на спрату објекта који је планиран за једну стамбену јединицу, корисне површине око 55м², док је у приземљу објекта предвиђен пословни простор, у који се улази са заједничког трема и који је намењен за: изложбени салон за продају делова за камионе и аутомобиле са канцеларијом и санитарним чвором и магациом резервних делова за камионе и аутомобиле, док се у продужетку објекта улази у радионицу за поправку хладњака и ауспуха аутомобила и камиона, чекаоницу са санитарним чвором и свлационицу са wc-ом и туш кабином, корисне површине око 260м²,

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 дозвољена заузетост парцеле је 824м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 291м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 1649м².

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 350м².

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 55м², пословног дела објекта износи око 260м², а заједничког простора у функцији становања и пословања око 10м². тј укупно корисна површина износи 325м².

Карактер објекта: Стални.

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

Максимална висина кровног венца: максимално 8м.

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 инспекцијске послове и комуналне делатности број: 501-275/2019-III-07 од 07.11.2019.год. неопходно је подношење захтева за одлучивање о потреби процене 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 217-16869/19 од 08.11.2019.год. Како је укупна површина стамбено пословног објекта мања од 2000м² за предметну изградњу није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију, па сходно томе није прописана обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара.

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 излаз на улицу Каменареву са које се остварује преко постојећег прилаза приступ до објекта. Планирано су укупно четири паркинг места.

Одводњавање фекалних вода: У улици Каменаревој постоји изграђена фекална канализација.

Врста и висина оградe: Око парцеле потребно је изградити ограду. Елементи оградe (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 оградe 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. 5713 к.о. Стара Пазова, картиране су инсталације воде, телефона струје и фекалне канализације у РГЗ Служби за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад.

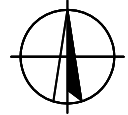
Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови: Према условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 307/77 од 18.11.2019.год. потписано 25.11.2019.год.
- Електро услови: Према Условима од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-357314-19 од 14.11.2019.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 18.11.2019. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 10254 од 08.11.2019.год. објекат се може прикључити на водоводну мрежу насеља. Канализацију прикључити на уличну канализациону мрежу отпадних вода у коју се технолошке отпадне воде без претходног прочишћавања не смеју испуштати.
- 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: А335-498771/1-2019 од 07.11.2019.год.
- Гасни услови:
Према Условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 3665-2/19 од 29.11.2019.год. потписаним 02.12.2019.год.
Према Техничким условима-извештају о могућности прикључења од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 3665-3/19 од 29.11.2019.год. потписаним 02.12.2019.год.

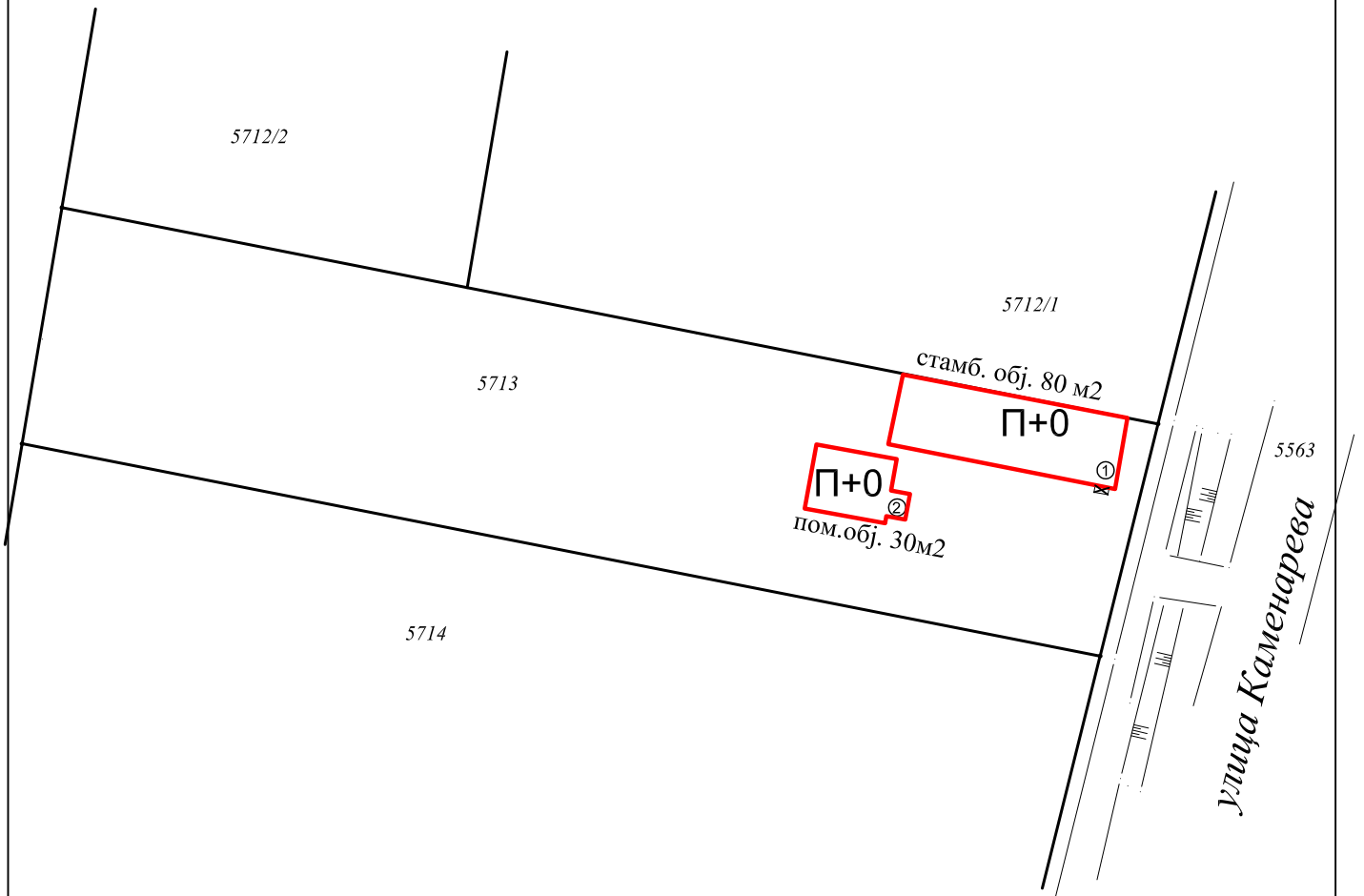
Напомена:

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.

Приказ рушења



РАЗМЕРА 1 : 500

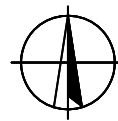


Легенда:

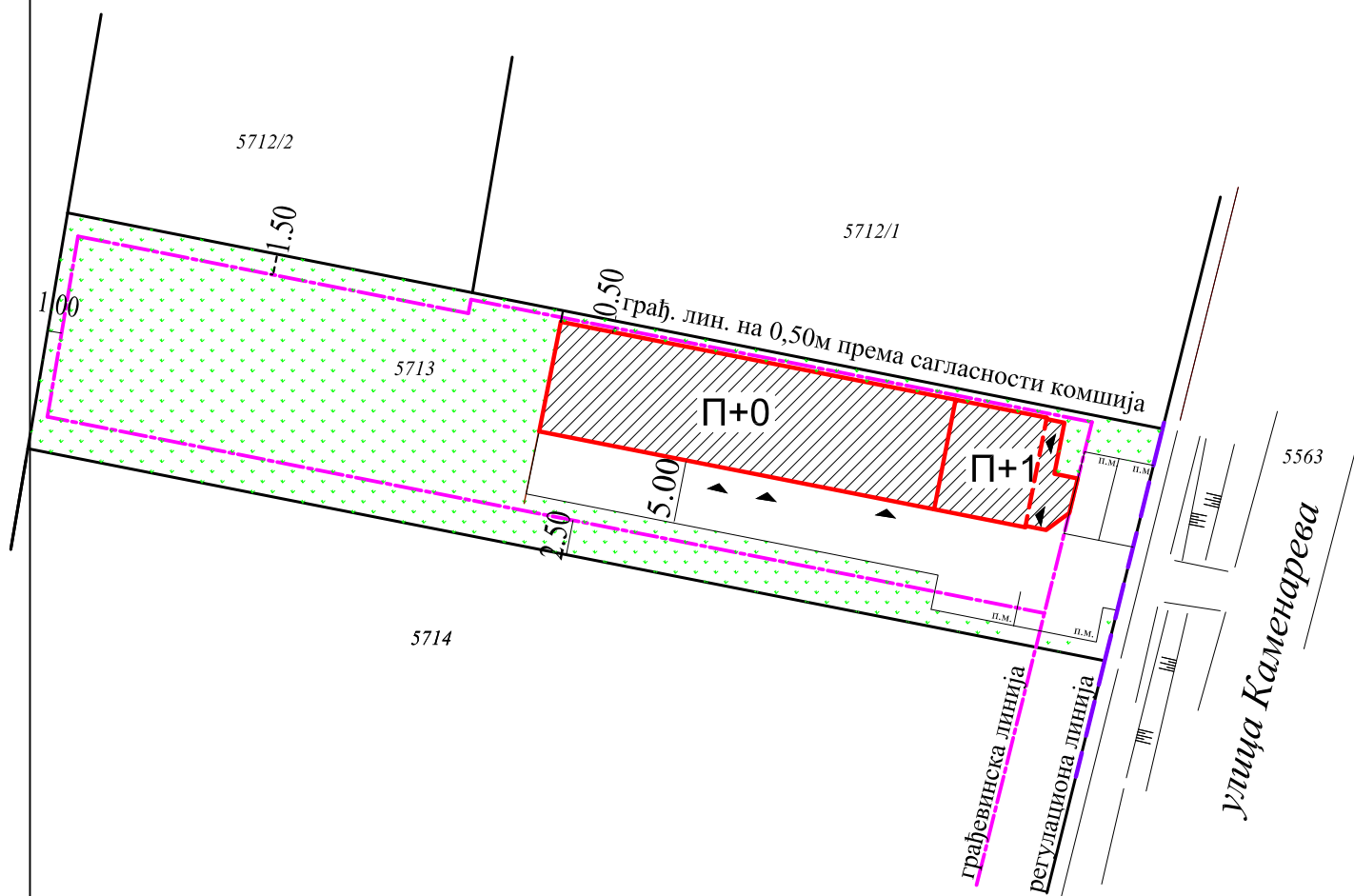


Планирано рушење





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 катастарског плана за кат.парц.бр. 5713 к.о. Стара Пазова издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова број ROP-SPZ-32263-LOC-1/2019 од 25.10.2019.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 5713 к.о. Стара Пазова издата од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад број 956-01-302-9858/2019 од 24.10.2019.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издато од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за инспекцијске послове и комуналне делатности број 501-275/2019-III-07 од 07.11.2019.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 217-16869/19 од 08.11.2019.год.
5. Услови од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 307/77 од 18.11.2019.год. потписани 25.11.2019.год.
6. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-357314-19 од 14.11.2019.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 18.11.2019. год.
7. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 10254 од 08.11.2019.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: А335-498771/1-2019 од 07.11.2019.год.
9. Услови од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 3665-2/19 од 29.11.2019.год. потписаним 02.12.2019.год.
10. Технички услови од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 3665-3/19 од 29.11.2019.год. потписаним 02.12.2019.год.
11. Идејно решење израђено од стране Бироа за пројектовање и услуге „G&P PRO-ING“ д.о.о. из Старе Пазове, број техничке документације 06/2019 из октобра 2019 год.
12. Катастарско топографски план израђен од Геодетског бироа „TERRA nova“ д.о.о. Стара Пазова из јануара 2019.год.
13. Пуномоћ за заступање дата од стране Николе Булића из Нове Пазове „G&P PRO-ING“ д.о.о. из Старе Пазове кога заступа Горан Зековић, оверена од Јавног бележника Петра Ђурђевића бр. УОП-И: 4260-2019 од 21.10. 2019.год.
14. Изјава о сагласности којом се Весна Иванчевић из Старе Пазове и Ивана Иванчевић из Старе Пазове, саглашавају да Никола Булић предметни објекат постави на растојању од 0,5м од заједничке међе и да постојеће зидно платно остаје на месту на коме је тренутно, оверена од Јавног бележника Петра Ђурђевића бр. ОПУ: 1392-2019 од 14.10. 2019.год.
15. 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.
16. 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.
17. Накнада за СЕОР у износу од 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 86-51523300, прималац Агенција за привредне регистре.
18. Такса за локацијске услове у износу од 49.512,00 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:

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

Начелник:

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. Булић Николи из Нове Пазове, путем пуномоћника,
2. ОУ Стара Пазова, Одељење за инспекцијске послове и комуналне делатности,
3. МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици,
4. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова
5. ЕПС Дистрибуције, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
6. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
7. „Телеком Србија“ а.д. Београд, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица и
8. „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова.