

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-31845-LOCH-2/2019
Дана: 23.01.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ ПРОИЗВОДНО-СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА СА ГАРАЖОМ
на кат. парц. бр. 2015/1 и 2015/10 к.о. Нови Бановци
у ул. Александра Миленковића бб у Новим Бановцима
блок 67

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 40/19) 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 насеља Бановци (Стари Бановци, Нови Бановци и Бановци-Дунав) („Сл. лист општине Срема“ бр. 2/10, 17/12, 29/13, 42/16 и 31/19).

Подносилац захтева: „SM GLASS“ д.о.о. (ПИБ 109441075)
из Београда (Земун), ул. Фрање Крча бр. 54,

Пуномоћник: СР “Техно Пројект” (ПИБ 102695520) из Старе Пазове,
ул. Ђирила и Методија бр. 15/13, чије је овлашћено лице
Марина Маринко из Старе Пазове

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-31845-LOCH-2/2019 од 29.10.2019.год.

Подаци о локацији: Становање - Блок 67.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 2015/1 к.о. Нови Бановци, уписана је у лист непокретности број 3091 к.о. Нови Бановци у површини 09а 08м².

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 2015/10 к.о. Нови Бановци, уписана је у лист непокретности број 3091 к.о. Нови Бановци у површини 04а 11м².

Намена парцеле: Блок 67 намењен за изградњу објеката породичног становања са пратећим делатностима које не угрожавају становање.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Индекс заузетости парцеле: Индекс заузетости до 70% што износи 923м².

(индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима);

Индекс изграђености: Није предвиђен индекс изграђености.

(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 396м²).

Категорија и класа објекта: Доминатна категорија В

Производни део -----125102 В 91,21%.

Стамбени део -----111011 А 8,79%.

Намена објекта: Планирана је изградња производно-стамбеног објекта са гаражом, спратности П+1, на кат. парц. бр. 2015/1 и 2015/10 к.о. Нови Бановци, чији ће простор у приземљу објекта бити намењен за производни простор намењен за сечење стакла са изложбеним делом са

канцеларијским простором са пратећим санитарним чвором и гаражом у функцији пословања, корисне површине око 630м² као и улазним степеништем у функцији једне стамбене јединице на спрату, укупне корисне површине око 57м².

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 узетост парцеле је 923м².

Заузетост парцеле под планираним изградњом је око 660м².

Бруто развијена површина свих етажа: Планским документом није предвиђен индекс изграђености парцеле.

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 720м².

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 57м², а производног дела са пратећим садржајима износи око 630м².

Карактер објекта: Стални.

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

Максимална висина кровног венца: Није дефинисана Планом.

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 501-289/2019-III-07 од 19.11.2019.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: На основу услова у погледу мера заштите од пожара од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 број 217-17506/19 од дана 22.11.2019.год. нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара, али је пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објекта.

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: Приступ на предметну парцелу се остварује преко улице Александра Миленковића преко планираног прилаза.

Одводњавање фекалних вода: У улици Александра Миленковића не постоји изграђена фекална канализација те ће као прелазно решење до изградње канализације инвеститор бити у обавези да изгради водонепропусну септичку јаму, минимално удаљену од било које суседне међе за 3,00 м.

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 или електричну енергију или гас. Гасификација објекта није предмет ових локацијских услова.

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 за кат.парц.бр. 2015/1 и 2015/10 к.о. Нови Бановци, нема уписаних водова у РГЗ, Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад, број. 956-01-302-10166/2019 од 31.10.2019.год.

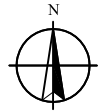
Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови: Према условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 307/80 од 02.12.2019.год. потписани 04.12.2019.год.
- Електро услови: Према Условима од „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-368880-19 од 02.12.2019.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 03.12.2019. год..
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 10733 од 20.11.2019.год. објекат се може прикључити на водоводну мрежу насеља.
- 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: А335-515132/1-2019 од 19.11.2019.год..
- Гасни услови:
Према Условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 3830-2/19 од 02.12.2019.год. потписаним 02.12.2019.год.
Према Техничким условима – условима о могућности прикључења од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: ТИ УГИ 3830-3/19 од 02.12.2019.год. потписаним 02.12.2019.год.

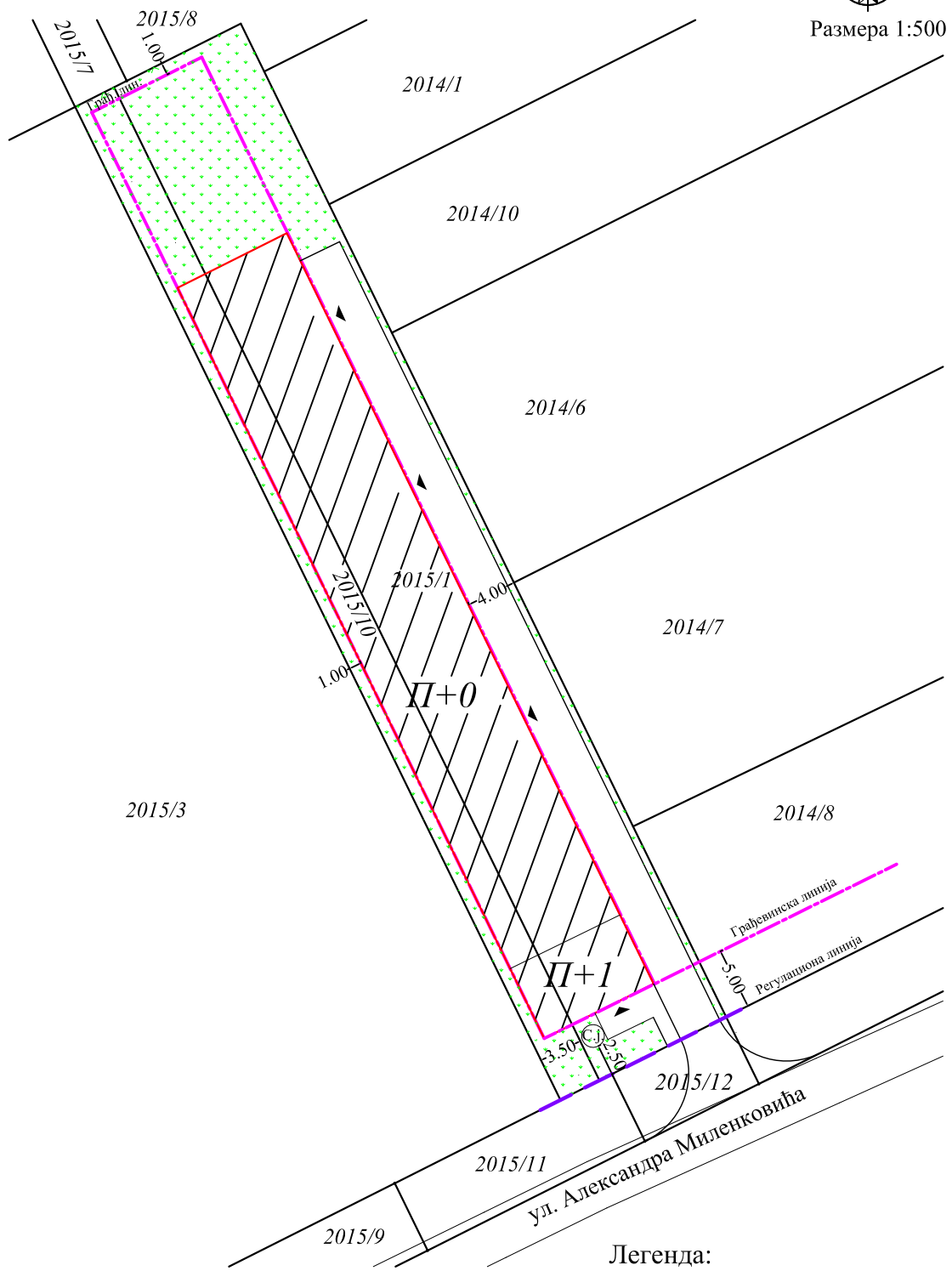
Напомена:

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






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. 2015/1 и 2015/10 к.о. Нови Бановци издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова број ROP-SPZ-31845-LOCH-2/2019 од 31.10.2019.год..
2. Уверење за кат.парц.бр. 2015/1 и 2015/10 к.о. Нови Бановци, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад, број. 956-01-302-10166/2019 од 31.10.2019.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 501-289/2019-III-07 од 19.11.2019.год.
4. Услови у погледу мера заштите од пожара од РС, МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 број 217-17506/19 од дана 22.11.2019.год.
5. Услови од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 307/80 од 02.12.2019.год. потписани 04.12.2019.год.
6. Услови од „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-368880-19 од 02.12.2019.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 03.12.2019. год..
7. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 10733 од 20.11.2019.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: А335-515132/1-2019 од 19.11.2019.год..
9. Услови од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 3830-2/19 од 02.12.2019.год. потписаним 02.12.2019.год.
10. Технички услови – услови о могућности прикључења од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: ТИ УГИ 3830-3/19 од 02.12.2019.год. потписаним 02.12.2019.год.
11. Идејно решење израђено од стране СР „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ Стара Пазова, бр. ИДР-ГП-031 из октобра 2019. године.
12. Катастарско топографски план израђен од Геодетског бироа „TERRA plus“ д.о.о. Стара Пазова 19.07.2019.год.
13. Пуномоћ за заступање од стране „SM glass“ д.о.о. из Београда дато С.Р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ из Старе Пазове од дана 17.10.2019.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 96-297708845-52, прималац Агенција за привредне регистре.
17. Такса за локацијске услове у износу од 84.510,00 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

Начелница,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

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