

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-5399-LOC-1/2020
Дана: 18.05.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ДОГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ДЕЛА
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 3096/141 к.о. Стара Пазова
ул. Бранка Радичевића бр. 257
Блок 83

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), 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 за насеље Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17).

Подносилац захтева: **ЖИВКО МАРКИЋ**
из Старе Пазове и
ЉУБИЦА МАРКИЋ
из Старе Пазове.

Пуномоћник: „G&P PRO-ING“ д.о.о. (ПИБ 103648928)
из Старе Пазове ул. Тирила и Методија бр. 15/1,
кога заступа директор Горан Зековић из Старе Пазове.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-5399-LOC-1/2020 од 02.03.2020.године.

Подаци о локацији: Ново становање – блок 83

Катастарска парцела: Кат. парц. бр. 3096/141 к.о. Стара Пазова, која је уписана у листа непокретности број: 6219 Стара Пазова, у површини 05а 49м².

Намена парцеле: Блок 83 има као основну стамбену намену, осим основне намене поједине парцеле могу се наменити следећим компатибилним наменама, под условим да не нарушавају функционисање основне намене: пословање у оквиру стамбено пословних комплекса, трговина на мало, угоститељств 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: Индекс заузетости до 60% (максимално 329м²).

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(максимално 659м²).

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 165м²).

Намена објекта: Планира се доградња пословног дела стамбено-пословног објекта спратности П+0 – П+1, у виду проширења пословног дела објекта намењеног за технички преглед возила путничког програма, спратности П+0. планирана доградња је корисне површине око 15м² ка улици, Након доградње пословни простор ће имати укупну корисну површину око 72м², а стамбени простор остаје непромењен.

Класификација и категорија објекта: Категорија Б.

Постојећи стамбени део објекта 71%

Постојећи пословни део објекта 23%

Планирана доградња пословног дела објекта 6% 122011 Б.

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Дограђени објекат.

Спратност објекта: Максимална спратност је П+1+Пк.

Висина венца: Максимално дозвољена висина кровног венца је 8м.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена узетост парцеле је 329м².

Заузетост парцеле под планираном доградњом износи око 17м².

Заузетост парцеле под постојећим објектом 167м².

Укупна узетост парцеле након доградње објекта износиће око 184м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимални индекс изграђености је 659м².

Изграђеност парцеле под планираном доградњом је око 17м².

Изграђеност парцеле под постојећим објектом 292м².

Укупна изграђеност парцеле након доградње објекта износиће око 309м².

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: Укупна корисна површина планиране доградње је око 15м².

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: 501-107/2020-III-01 од 30.03.2020.год. није неопходно подношење захтева за покретање поступка процене утицаја пројекта на животну средину.

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 парковског зеленила и травнатих површина.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Предметна парцела има директан улаз – излаз на улицу Бранка Радичевића. Планирано је једно паркинг место за путничко возило у оквиру парцеле.

Одводњавање површинских вода: Атмосферска вода са крова и саобраћајних површина предвиђено је да се прикупљаја и одводи до зелених површина на парцели.

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 је 1,80 м.

Загревање објекта: Није предвиђено загревање дограђеног дела 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 плана водова за кат.парц.бр. 3096/141 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад уписани су водови струје, телефона, водовода и канализације.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Електро услови:
Према Условима од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.- 100206-20 од 03.04.2020.год, заведено на писарници ЕПС-а 03.04.2020.год.
- Водни и канализациони услови:
Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 2857 од 27.03.2020.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.

Приказ регулационих и грађевинских линија



Легенда:

-  Регулациона линија
-  Грађевинска линија
-  Планирана доградња
-  Улаз

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија плана за кат.парц.бр. 3096/141 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-3200/2020 од 06.03.2020.год.
2. Копика катастарског плана водова за кат.парц.бр. 6037/18 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-01-302-2927/2020 од 03.03.2020.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области заштите животне средине, од Општинске управе Стара Пазова, Одељења за инспекцијске послове и комуналне делатности број: 501-107/2020-III-01 од 30.03.2020.год.
4. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.- 100206-20 од 03.04.2020.год, заведено на писарници ЕПС-а 03.04.2020.год.
5. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 2857 од 27.03.2020.год.
6. Идејно решење израђено од стране стране „G&P PRO-ING“ д.о.о. из Старе Пазове бр. пројекта – 03/20 из фебруар 2020.
7. Пуномоћје за заступање од стране Маркић Живка и Маркић Љубице обоје из Старе Пазове, дато „G&P PRO-ING“ д.о.о. из Старе Пазове, оверено код јавног бележника Петра Ђурђевића бр. УОП-I: 187-2020 дана 09.05.2020.год.
8. 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.
9. 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.
10. Накнада за ЦЕОП у износу од 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 13-54905100, прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу од 2.447,00 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. Маркић Живку и Љубици из Старе Пазове, путем пуномоћника,
2. ОУ општине Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. ЕПС Дистрибуција, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
4. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова.