

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-СПЗ-3137-ЛОС-1/2020
Дана: 27.04.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ ДЕЛА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА,
У СТАМБЕНО - ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ
на кат. парц. бр. 1127 к.о. Нова Пазова
ул. цара Душана бр. 40 у Новој Пазови
у блоку 3

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. 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 35/15, 114/15 и 117/2017), 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: План генералне регулације Нове Пазове („Сл. лист општина Срема“ број 32/18 и 37/18).

Подносилац захтева: **ЗОРАН НАГРАДИЋ**

из Нове Пазове

БРАНКА НАГРАДИЋ

из Нове Пазове

Пуномоћник: СР “Техно Пројект” (ПИБ 102695520) из Старе Пазове,

ул. Ћирила и Методија бр. 15/13,

чије је овлашћено лице Марина Маринко Новак из Старе Пазове

Број и дан подношења захтева: РОР-СПЗ-3137-ЛОС-1/2020 од 10.02.2020. године.

Подаци о локацији: См - Зона мешовитог становања - блок 3. Блок је намењен изградњи вишепородичних и породичних стамбених зграда, пословних зграда комерцијалне и јавне намене. Мешовито становање обухвата подручја у оквиру плана намењена изградњи породичних и вишепородичних стамбених објеката, као и пословних објеката комплементарних становању.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1127 к.о. Нова Пазова, уписана у лист непокретности број 3865 к.о. Нова Пазова у површини од 03а 67м².

Намена парцеле: Грађевинска парцела намењена изградњи породичне стамбене зграде до четири стана, са могућношћу изградње пословног простора у склопу стамбеног објекта.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Индекс заузетости парцеле: До 40% (максимално 146м²).

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 292м²).

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

Минимална површина под зеленилом: Минимално 30 % (минимално 110м²).

Намена објекта: Планира се реконструкција дела постојећег стамбеног објекта, спратности П+0, бруто површини 92м², тј. корисне површине око 72м² у стамбено пословни објекат, спратности П+0, где се део објекта до улице реконструише у пословни простор намењен за продавницу обуће, корисне површине око 45м², док је преостали простор и даље намењен за становања корисне површине око 27м².

Класификација и категорија објекта: Доминантна категорија објекта Б

Пословни део Б - 123001 - 60,27%

Стамбени део А - 111011 – 39,73%

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимална дозвољена спратност износи П+1+Пк.

Спратност након реконструкције остаје П+0.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је 146м².

Заузетост парцеле под реконструисаним објектом износи 92м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 292м².

Изграђеност парцеле након реконструкције је 92м².

Бруто развијена грађевинска површина јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама).

Корисна површина објекта: Корисна површина планиране реконструкције пословног простора је око 45м² док стамбени простор износи око 27м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Кота приземља +0.15м у односу на тротоар у улици.

Светла висина просторија: Пословни простор минимално 2.80м.

Стамбени простор минимално 2.60м.

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 привреду број 501-93/2020-III-07 од 11.03.2020.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби 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 травнатих површина. Све слободне површине парковски уредити са засадом високог и ниског растиња. Минимално 30% зелених површина.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Парцела има директан улаз-излаз на улицу цара Душана. Предвиђено је 2 (два) паркинг места на сопственој парцели.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде са крова објекта одвести путем олучних вертикала у зелене површине поред објекта.

Одвођење фекалних вода: Канализацију употребљених вода прикључити на постојећу канализациону мрежу у ул. Цара Душана.

Врста и висина ограде: Око парцеле потребно је изградити ограду. Елементи ограде (темељи, стубовии 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 до1,80 м.

Загревање објекта: Објекат ће се загревати алтернативно, на чврста чорива или електричну енергију.

Подземне инсталације: Приликом предметне реконструкције 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 са инсталацијама картиране су подземне и надземне инсталације струје, гаса, телефона и канализације у РГЗ Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови: Према условима од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број: 50/28 од 10.03.2020.год.

- Електро услови: Према Условима од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-84814-20 од 19.03.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 23.03.2020. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. СтараПазова, број: 2527 од 13.03.2020.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: А335-95598/1-2020 од 11.03.2020.год.

Напомена:

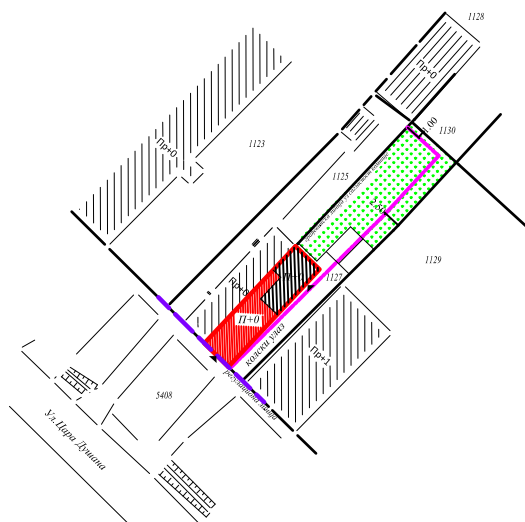
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

За потребе реконструкције постојећег објекта прибављена је писмена сагласност сувласника кат. парц. бр. 1125 к.о. Нова Пазова из разлога што се објекат који је предмет ових локацијских услова налази на заједничкој међи кат. парц. бр. 1125 и 1127 к.о. Нова Пазова.

Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

--- Регулациона линија

— Грађевинска линија

■ Планирана реконструкција

▲ Улаз

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат. парц. бр. 1127 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. ROP-SPZ-3137-LOC-1/2020 од 13.02.2020.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат. парц. бр. 1127 к.о. Нова Пазова од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-01-302-1781/2020 од 30.01.2020.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-93/2020-III-07 од 11.03.2020.год.
4. Услови ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број: 50/28 од 10.04.2020. год.
5. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-84814-20 од 19.03.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 23.03.2020. год.
6. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 2527 од 13.03.2020.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: :А335-95598/1-2020 од 11.03.2020.год.
8. Идејно решење израђено од стране СР „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ Стара Пазова, бр. ИДР-001/2020 из фебруара 2020. год.
9. Катастарско топографски план израђен од Биро за геодетско инжењерске и техничке послове „Нивело“, Стара Пазова децембар 2019. год.
10. Пуномоћје за заступање од стране Наградић Зорана из Нове Пазове дата дато С.Р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ из Старе Пазове, тј. Марини Маринко Новак из Старе Пазове оверено код Јавног бележника Петра Ђурђевића из Старе Пазове број УОП-II: 5022-2019 дана 15.11.2019.год.
11. Пуномоћје за заступање од стране Наградић Бранке из Нове Пазове дата дато С.Р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ из Старе Пазове, тј. Марини Маринко Новак из Старе Пазове оверено код Јавног бележника Петра Ђурђевића из Старе Пазове број УОП-I: 406-2020 дана 10.02.2020.год.
12. Изјава - Сагласност сувласника на кат. парц. бр. 1125 к.о. Нова Пазова Наградић Зорана и Наградић Бранке обоје из Нове Пазове у вези реконструкције објекта кат. парц. бр. 1127 к.о. Нова Пазова оверена код Јавног бележника Петра Ђурђевића из Старе Пазове број УОП-II: 427-2020 дана 10.02.2020.год.
13. Уговор о купопродаји непокретности од 20.05.2019.год. између Тришић бранислава из нове Пазове, Наградић зорана из Нове Пазове и тришић Миле из Нове Пазове оверен код Јавног бележника Петра Ђурђевића из Старе Пазове број УОП-I: 406-2020 дана 10.02.2020.год.
14. 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.
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 ЦЕОП у износу од 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 96-53506203, прималац Агенција за привредне регистре.
17. Такса за локацијске услове у износу од 7.835,00 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.инж.грађ. Биљана Симеуновић
дипл.правник Радомир Невајда

Начелница,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. Наградић Зорану и Бранки из Нове Пазове, путем пуномоћника,
2. ЕПС Дистрибуција, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. Одељење за привреду ОУ Стара Пазова,
4. ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова,
5. „Водовод и канализација“ ЈП Стара Пазова,
6. „Телеком Србија“ А.Д. Београд, Извршна јединица Сремска Митровица.