

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-24829-LOC-1/2019
Дана: 09.01.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ДОГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА,
ЗА УГРАДЊУ РЕЗЕРВОАРА И ПОСТАВЉАЊЕ ТОЧЕЊЕГ АУТОМАТА
ЗА БЕЛА ГОРИВА
И ПРЕНАМЕНУ РЕЗЕРВОАРА ЗА ТНГ
са запремине $V=30\text{m}^3$ на запремину $V=15\text{m}^3$
на кат. парц. бр. 1262/29 к.о. Стара Пазова
у ул. Партизанског одреда у Старој Пазови
Блок 81

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 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 општинској управи општине Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, број 11/17, 16/17 и 14/18) 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 за насеље Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17).

Подносилац захтева: **МИЛУНКА МИЉУШ**
из Белегиша

Пуномоћник: Марјан Гагић
из Старе Пазове.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-24829-LOCH-2/2019 од 18.11.2019.године.

Подаци о локацији: Зона 1- Зона старог породичног становања блок 81

Катастарска парцела:

Кат. парц. бр. 1262/29 к.о. Стара Пазова, уписана је у Препис листа непокретности број: 9975 к.о. Крњешевци, у површини 05а 65м².

Намена парцела: Зона старог 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.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Индекс заузетости парцеле: до 60% (максимално до 339м²)

Индекс изграђености: максимално до 1,2 % (што износи 678м²).

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

Минимална површина под зеленилом: до 30% (што износи 170м²).

Намена објекта: Планира се реконструкција и доградња стамбеног објекта, уградња резервоара и постављање точећег аутомата за бела горива и пренамена резервоара за ТНГ са запремине 30m^3 на запремину 15m^3 на кат. парцели 1262/29 к.о. Стара Пазова у ул. Партизанског одреда у Старој Пазови.

1. Планирана реконструкција и доградња постојећег стамбеног објекта односи се на:

Реконструкцију којом се постојећи стамбени простор, спратности П+0, бруто површине 46m^2 , претвара у пословни простор намењен за потребе станице за снабдевање моторних возила ТНГ и белим горивом корисне површине око 46m^2 и

Доградњу којом се уз постојећи реконструисани објекат дограђује стамбени и пословни простор и то:

- у приземљу доградња представља улаз у стамбени простор корисне површине 9m^2 и оставу за пословни простор корисне површине 3m^2 .

- у поткровљу доградња представља иградњу новог стамбеног простора, корисне површине око 47m^2 .

Након реконструкције и доградње објекат ће променити намену из стамбеног објекта у стамбено-пословни објекат, где ће стамбени простор бити укупне корисне површине око 56m^2 и намењен је за једну стамбену јединицу, а пословни простор у приземљу ће бити укупне корисне површине око 49m^2 . Поред пренамене објекта врши ће се промена габарита објекта и спратност из П+0 у П+Пк.

Укупна корисна површина дограђеног и реконструисаног објекта је око 105m^2 .

2. Планирана је изградња инсталација за бела горива (дизел и бензин) која обухвата:

- Резервоар за бела горива подељен на две коморе, укупне запремине 30m^3 ;
- Уливни шахт точећег аутомата са прикључцима за пријем светлих горива из аутоцистерне;
- Једног точећег аутомата за утакање две врсте горива дизел и бензин;
- Разводног цевовода дужине око 40м.

3. Планирана је пренамена подземног резервоара за ТНГ са запремине 30m^3 на запремину 15m^3 .

Решењем о грађевинској дозволи Одељења за урбанизам и грађење Општине Стара Пазова бр. ROP-SPZ-8863-CPI-1/2016 од 16.05.2016. године која се односила на изградњу станице за снабдевање ауторезервоара ТНГ-ом на кат. парц. бр. 1262/29 к.о. Стара Пазова одобрена је између осталог и изградња подземног резервоара за ТНГ запремине 30m^3 инвеститорима Миљуш Милунки и др. Такође, овај орган издао је потврду о пријави почетка извођења радова под бројем ROP-SPZ-8863-WA-2/2017 од 23.01.2017. године на основу решења о назначеној грађевинској дозволи.

Како предметни резервоар није уписан у препис листа непокретности за предметну парцелу грађевинска дозвола и потврда пријаве радова сматрају се релевантним актима на основу којих се може издати пренамена резервоара у смислу смањења запремине.

Поред наведених радова планирана је изградња све неопходне инфраструктуре за несметано функционисање стамбено-пословног објекта као и станице за снабдевање моторних возила горивом.

Категорија и класа објекта: Доминантна категорија Г

Стамбено-пословни објекат класификациони број 122011 категорија Б - 100%

Резервоар и точећи аутомат за бела горива класификациони број 125212 и категорија Г- 100,0%;

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Реконструисани, дограђени, укопани објекти и постављени апарати.

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

Планирана спратност објекта је П+Пк.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимално до 339m^2 .

Заузетост под постојећим објектом је 46m^2 .

Заузетост под планираном реконструкцијом и доградњом око 60m^2 .

Бруто развијена површина свих етажа: Максимално до 678m^2 .

Изграђеност парцеле под постојећим објектом је око 46m^2 .

Планираном реконструкцијом и доградњом изграђеност парцеле је око 135m^2 .

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 реконструисаног и дограђеног објекта је око 105m^2 .

Карактер објекта: Стални.

Висина слемена крова: Максимална висина објекта 12м.

Кота приземља: Минимално +0.10 м.

Светла висина просторија: Минимална висина за пословне просторије је 2.80м.

Дубина укопавања: максимално – 5.00 м.

Отвори на фасади према ближој суседној међи: Отворе поставити на парапетни зид минималне висине $h = 1.80$ м.

Максималне димензије прозорских отвора износе 1.20 м x 0.60 м.

Осветлење и вентилација: Све просторије у објекту морају имати вентилацију, дневно или вештачко светло, што није обавезно за ову врсту објеката и уређаја.

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 инспекцијске послове и комуналне делатности број: 501-306/2019-III-07 од 11.12.2019.год. није неопходно је подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.

- Противпожарна заштита:

На основу Услови у погледу мера заштите од пожара Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-17509/19 од 22.11.2019. год. утврђује се да нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара, уз обавезу да се пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу доставе на сагласност пројекти за извођење објеката чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

На основу Услови за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија са овереним ситуационим планом од Републике Србије Министарства унутрашњих послова Сектор за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-17508/19 од 22.11.2019.године, одобрава се безбедно постављање објеката. Обавезно је пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објеката чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

Нивелација и регулација: Објекте на парцели 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.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Кат. парц. бр. 1262/29 к.о. Стара Пазова има директан излаз на површину јавне намене улицу Подунавског партизанског одреда, као и бочном страном на државни пут IIА реда број 127 Путинци- Стара Пазова – Стари Бановци – насељска деоница тј. улица Вука Караџића. Прилаз постојећим и планираним објектима је из улице подунавског партизанског одреда, без могућности изласка са парцеле на улицу Вука караџића.Обавезно је извести хоризонталну и вертикалну сигнализацију станице, како би се решили саобраћајни токови возила кроз парцелу.

Одводњавање фекалних вода: Планирано је одвођење употребљених вода у фекалну канализациону мрежу отпадних вода.

Одвођење атмосферских вода: Атмосферске воде са предметне парцеле са саобраћајних платоа и паркинга пре испуштања у атмосферску канализацију или зелене површина на парцели пречистити уградњом сепаратора уља и бензина. Неопходно је да се на парцели изграде сепаратори уља и масти који ће пречистити зауљене воде на ниво који је дозвољен за пуштање у атмосферске канале или зелене површине.

Врста и висина ограда: Елементи ограда (темељи, стубови и зид) морају се градити на властитој парцели. Максимална висина ограда 1.80м. Како је у питању станица за снабдевање моторних возила погонским горивом ограда се гради у складу са прописима за ову врсту објеката и дозвољено је да има већу висину од 1.80м како би се заштитили околни објекти.

Загревање објекта: За загревање предвиђено је алтернативно грејање путем електричне енергије и чврстих горива.

Подземне инсталације: Приликом предметне доградње 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 катастарског плана водова за кат. парц. бр. 1262/29 к.о. Стара Пазов од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад уцртане су инсталације подземне и надземне телефона, воде, струје и канализације.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови:
Према условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 307/79 од 02.12.2019.год. затражено је да се од ЈП „Путеви Србије“ Београд прибави позитивно мишљење из разлога близине државног пута.
Према допису – одговору од ј.п.„Путеви Србије“ Београд број ФМ 720.01-1 од 17.12.2019. год. увидом у приложену документацију за предметну реконструкцију, доградњу, уградњу и постављање инсталације на кат. парц. бр. 1262/29 к.о. Стара Пазова утврђено је увидом у идејна решења да се не планира вршење радњи на државном путу I и II реда тако да сходно закону о путевима ово Јавно предузеће није надлежно за издавање тражених услова.
- Електро услови:
Према Условима од ЕПС Дистрибуције Београд , Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-317368-19 од 21.10.2019.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 21.10.2019.год.
- Водни услови:
Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 9128 од 16.10.2019.год.
Према Водним условима ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад бр. П-1401/7-19 од 26.12.2019.год.
- ТТ услови: Према Техничким условима за пројектовање и прикључење 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: А335-449297/1-2019 од 09.10.2019.год.
- Гасни услови: Према Условима од „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 3196-2/19 од 01.11.2019.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.

Пре исходовања грађевинске дозволе за предметну реконструкцију, доградњу, изградњу и постављање планираних објеката и инсталација неопходно је извршити парцелацију кат. парц. бр. 1262/29 к.о. Стара Пазова у сврхе формирања једне парцеле намењене за потребе јавне површине (део кружне раскрснице у делу улице Подунавског партизанског одреда) и другу парцелу намењену за једну грађевинску парцелу на којој ће се налазити постојећи и планирани објекти.

За потребе реконструкције и доградње стамбеног објекта спратности П+0 у стамбено пословни објекат спратности П+Пк, потребно је прибавити сагласност власника парцеле 1262/2 к.о. Стара Пазова, због мање удаљености од 1.50м како је прописано у важећем планском акту.

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија плана за кат. парц .бр. 1262/29 к.о. Стара Пазова, издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова. бр. 952-04-098-13404/2019 од 02.09.2019. год.
2. Копија катастарског плана водова за кат. парц. бр. 1262/29 к.о. Стара Пазова, издата од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-01-302-7676/2019 од 28.08.2019.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области заштите животне средине, издато од Општинске управе Стара Пазова, Одељења за инспекцијске послове и комуналне делатности број: 501-306/2019-III-07 од 11.12.2019.год.
4. Услови у погледу мера заштите од пожара Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-17509/19 од 22.11.2019. год.
5. Услови за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија са овереним ситуационим планом од Републике Србије Министарства унутрашњих послова Сектор за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-17508/19 од 22.11.2019.год.
6. Услови од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 307/79 од 02.12.2019.год.
7. Одговор од ј.п.„Путеви Србије“ Београд број: ФМ 720.01-1 од 17.12.2019.год.
8. ЕПС Дистрибуције Београд , Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-317368-19 од 21.10.2019.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 21.10.2019.год.
9. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: број: 9128 од 16.10.2019.год.
10. Водни услови ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад бр. II-1401/7-19 од 26.12.2019.год.
11. Технички услови за пројектовање и прикључење 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: А335-449297/1-2019 од 09.10.2019.год.
12. Услови од „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова број: 3196-2/19 од 01.11.2019.год.
13. Идејно решење израђено од „LMD INŽENJERING“ д.о.о. Стара Пазова, број техничке документације 52-15ИДР-19 у Старој Пазови август 2019.год.
14. Идејно решење израђено од „Gas Teh“ д.о.о. Инђија, број техничке документације 1051-17 у Старој Пазови октобар 2019.год.
15. Катастарско топографски план израђен од „GEOFOCUS“ д.о.о. из Старе Пазове август 2019.год.
16. Пуномоћје за заступање дата од стране Миљуш Милунке и др. Адвокату Марјану гагићу из Старе Пазове, електронски оверена дана 01.07.2019. год. и 20.08.2019.год.
17. 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.
18. 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.
19. Накнада за ЦЕОП у износу од 2000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 72-59620800, прималац Агенција за привредне регистре.
20. Такса за локацијске услове у износу од 51.946,00 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. Миљуш Милунки из Белегиша, путем пуномоћника,
2. ОУ општине Стара Пазова, Одељење за инспекцијске послове и комуналне делатности
3. МУП РС – Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту,
4. „Чистоћа“ ЈКП Стара Пазова,
5. ЈП „Путеви Србије“ Београд
6. ЕПС Дистрибуција, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума
7. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова
8. ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад,
9. а.д. „Телеком Србија“ Београд, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица,
10. „Гас Феромонт“ а.д. Стара пазова.