

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-СПЗ-510-ЛОС-1/2021
Дана: 31.03.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 1440/375 к.о. Стари Бановци
ул. Панонска бб у Старим Бановцима
блок 32

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)), чл. 118. Закона о општем управном поступку („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 18/16 и 95/18), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронском путем („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 68/19), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 115/20), 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 насеља Бановци (Стари Бановци, Нови Бановци и Бановци-Дунав) („Сл. лист општина Срема“ бр. 2/10, 17/12, 29/13, 42/16, 31/19 и 2/20).

Подносилац захтева: „BIRK“ д.о.о. (ПИБ 106421785)
из Нове Пазове, ул. цара Душана бр. 1

Овлашћено лице: Љиља Брајковић
из Београда

Број и дан подношења захтева: РОР-СПЗ-510-ЛОС-1/2021 од 12.01.2021. године.

Подаци о локацији: Зона становања-блок 32.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1440/375 к.о. Стари Бановци, уписана у лист непокретности бр. 5091 к.о. Стари Бановци у површини од 40а 08м².

Намена парцеле: Блок 32 – намењен је становању са пратећим делатностима.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју

Степен заузетости парцеле: Индекс заузетости до 70%, максимално до 2.806м².

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

Индекс изграђености: Планом није предвиђен максимални 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: Мин. 30%, минимално 1202м².

Категорија и класа објекта:

Стамбени део - А - 111011 - 32.54 %

Пословни део - Б - 123002 - 67.46 %

Намена објекта: Планира се изградња стамбено-пословног објекта, спратности од П+0 до П+1+Пк, где је пословни простор у приземљу намењен за трговину мешовите робе широке потрошње за покућство, са магацинским простором и пратећим садржајима, корисне површине око 465м², а део приземља, први спрат и поткровље за једну стамбену јединицу корисне површине око 205м².

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимално П+1+Пк

Планирана спратност П+1+Пк.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је 2.806m^2 .

Заузетост парцеле под стамбено пословним објектом је око 505m^2 .

Бруто развијена површина свих етажа: Планом није предвиђен максимални индекс изграђености.

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 720m^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 стамбено-пословног објекта износи око 670m^2 и то пословни део око 465m^2 , а стамбени део око 205m^2 .

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Максимално $+ 0.10$ м.

Светла висина просторија: Стамбени простор минимално $2,60\text{m}$.

Пословни простор минимално $2,80\text{m}$.

Осветљење 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: 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 заштиту животне средине број 501-36/2021-III-01 од 02.02.2021.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: На основу Услови од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-1258/21 од 02.02.2021.год. нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара, али је потребно применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара. Такође, потребно је пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, чији је саставни део Главни пројекат заштите од пожара.

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. На парцели обезбедити минимално 30% површине парцеле под зеленилом што у конкретном случају износи минимално 1202m^2 .

Пешачке и приступне саобраћајнице: Парцела има директан улаз - излаз на улицу Панонску у Старим Бановцима. Главни улаз у пословни део објекта планиран је са приступног платоа, пешачки улаз у стамбени део објекта је на бочне дворшне стране објекта. Планирана је изградња интерне једносмерне саобраћајнице са једним улазом и излазом на парцелу, поред које је планирана изградња 19 (деветнаест) паркинг места.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде одвести у зелене површине поред објекта.

Одводњавање фекалних вода: Објекат прикључити на водонепропусну септичку јаму, коју на парцели треба лоцирати минимално $3,0\text{m}$ од објекта и граница парцеле, до проласка уличне канализационе мреже. Прикључење гаража, сервиса и других објеката који испуштају воду са садржајем уља, масти, бензина итд. вршити преко таложника и сепаратора (одвајача) масти и уља.

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. Грађевинска парцела може се оградити оградом максималне висине $1,80\text{m}$.

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

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 Одељења за катастар водова Нови Сад нема уписаних водова на кат. парц. бр. 1440/375 к.о. Стари Бановци.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови: Према условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 5/12-1 2021 од 23.03.2021. год.
- Електро услови: Према Условима од ЕПС Дистрибуције, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-87724-21 од 25.03.2021.год. заведено на писарници ЕПС-а дана 26.03.2021. год. електронски потписано 29.03.2021. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, 1620 од 17.03.2021.год.
- ТТ услови: Према Техничким условима од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број: А335-39739/1-2021 од 02.02.2021.год.
- Гасни услови: Према Техничким условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: 419-2/21 од 18.03.2021.год.

Напомена:

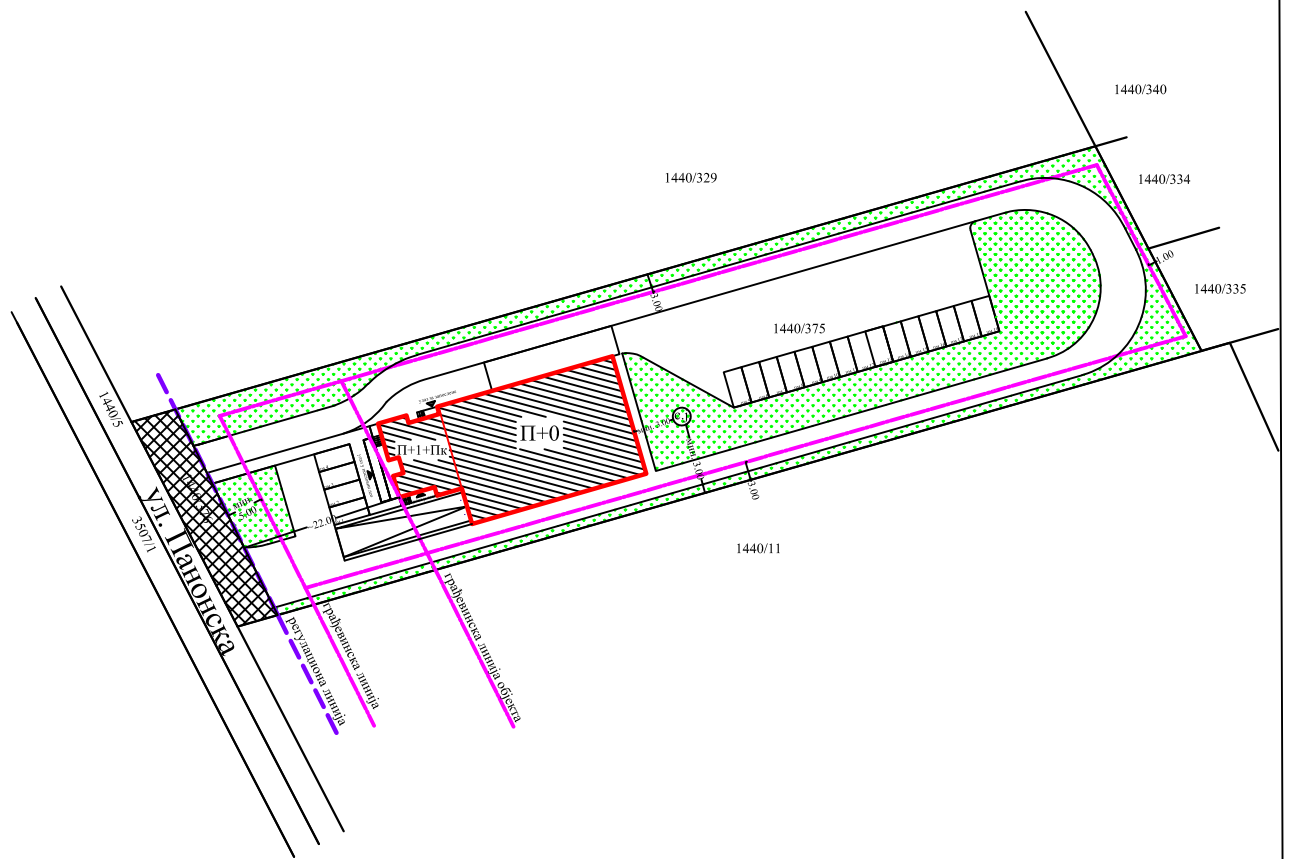
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

До исходовања грађевинске дозволе неопходно је да се катастарска парцела 1440/376 к.о. Стари Бановци намењена за површину јавне намене упише на име Општине Стара Пазова у РГЗ СКН Ст. Пазова.

Приказ регулационих и грађевинских линија



P = 1:1000



Легенда:

--- Регулациона линија

— Грађевинска линија

▨ Планирана изградња

▲ Улаз

⊙(с.ј) Водонепропусна септичка јама

▩ Површина јавне намене

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 1440/375 к.о. Стари Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-1002/2021 од 29.01.2021.год.
2. Уверење за кат.парц.бр. 1440/375 к.о. Стари Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-512/2021 од 20.01.2021.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издато од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-36/2021-III-01 од 02.02.2021.год.
4. Противпожарни услови Република Србија, Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-1258/21 од 02.02.2021.год.
5. Услови „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број 5/12-1 2021 од 23.03.2021. год.
6. Услови од ЕПС Дистрибуције, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-87724-21 од 25.03.2021.год. заведено на писарници ЕПС-а дана 26.03.2021. год.
7. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 1620 од 17.03.2021.год.
8. Технички услови од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број: А335-39739/1-2021 од 02.02.2021.год.
9. Гасни услови: Према условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: 419-2/21 од 18.03.2021.год.
10. Катастарско топографски план кат. парц. бр. 1440/375 к.о. Стари Бановци израђен од стране „TERRA PLUS“ д.о.о. од 30.12.2020. год.
11. Идејно решење израђено од стране СР „KANA“ из Нове Пазова, бр. пројекта 27/2020 у Новој Пазови 2020 год.
12. Пуномоћ за заступање од стране „BIRK“ д.о.о. из Нове Пазове дата Љиљи Брајковић из Београда, електронски потписана 12.01.2021.год.
13. 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.
14. 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.
15. Накнада за ЦЕОП у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 53-52593900, прималац Агенција за привредне регистре.
16. Такса за локацијске услове у износу од 79.916,00 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. „BIRK“ д.о.о. из Нове Пазове, путем пуномоћника,
2. ОУ Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. МУП Одељење Сремска Митровица,
4. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова,
5. ЕПС Дистрибуција, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
6. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
7. „Телеком Србија“ а.д. Београд, Одељење Сремска Митровица,
8. „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова.