

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-6726-LOC-1/2021
Дана: 06.07.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА РУШЕЊЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА
И ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
СЕРВИСА ГРАЂЕВИНСКИХ МАШИНА СА МАГАЦИНОМ
на кат.парц. бр. 1362 и 1363 к.о. Стари Бановци,
ул. Раде Нинковића бр. 27, Стари Бановци
Блок 21

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, 9/20 (чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту) и 52/21), 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) и 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 број: 112-5-25/2019-III од 14.06.2019. године.

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, 31/19 и 2/20).

Подносилац захтева: „ДАМИ“ д.о.о. (ПИБ 105739564)
из Београда-Земуна, ул. Карловачка бр. 39/17

Пуномоћник: Јарослава Оташевић
из Старе Пазове

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-6726-LOC-1/2021 од 12.03.2021.године.

Подаци о локацији: Породично становање са пратећим пословањем - Блок 21.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1362 к.о. Стари Бановци, уписана је у лист непокретности број 4938 к.о. Стари Бановци у површини 11а 12м²;

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1363 к.о. Стари Бановци, уписана је у лист непокретности број 4938 к.о. Стари Бановци у површини 33а 38м²;

Намена парцеле: Парцела намењена изградњи породичног стамбеног, стамбено пословног или пословног објекта.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Индекс заузетости парцеле: До 40% (максимално 1780м²).

Индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.

Индекс изграђености парцеле: Није дефинисан планским документом.

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

Намена објекта: На кат. парц. бр. 1362 к.о. Стари Бановци постоје изграђена два објекта и то стамбени до улице и помоћни у дворишту. За потребе изградње новог објекта планира се рушење помоћног објекта, спратности П+0, бруто површине 27м², који је означен у копији катастарског плана бројем 2.

Изградња пословног објекта – сервис сопствених грађевинских машина са магацином, спратности П+0, корисне површине око 595м², који ће се састојати од следећих просторија: сервиса, магацина, ходника и санитарног чвора планирана је на кат. парц. бр. 1362 и 1363 к.о.Стари Бановци.

Класификација и категорија објекта: Доминантна категорија објекта је В.

Пословни објекат 125102 В – 100%

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Изградња новог објекта.

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

Планирана спратност је П+0.

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 1780м².

Заузетост парцеле под постојећим објектом који се задржава је 101м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 600м².

Укупна бруторазвијена површина постојећег и планираног објекта ће износити 701м².

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 планираног објекта - је приближно 595м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Максимално + 0.15 м.

Светла висина просторија: Пословни простор 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: У складу са Обавештењем о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-147/2021-III-01 од 03.06.2021.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: На основу Обавештења од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-7796/21 од 01.06.2021.год. произилази да за предметну изградњу није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију утврђена чл. 33 и 34 Закона о заштите од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 11/09, 20/15 и 87/18), сходно томе није прописана обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара сходно чл. 16 става 2 Уредбе о локацијским условима.

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. Минимална површина зелених површина износи 30%.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Парцела има директан улаз и излаз на улицу Раде Нинковића.

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

Одводњавање фекалних вода: Фекалне воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму минимално удаљену од било које међе 2,50м. Септичка јама представља прелазно решење до изградње насељске фекалне канализације.

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. Максимална висина ограде до 1,80 м.

Загревање објекта: Загревање објекта није планирано.

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 са инсталацијама нису картиране подземне и надземне инсталације гаса у РГЗ Служби за катастар непокретности Стара Пазова.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

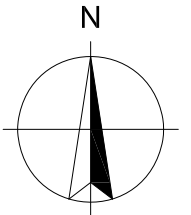
- Саобраћајни услови: Према условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 5/38/3 2021 од 10.06.2021.год..
- Електро услови: Према Условима за пројектовање и прикључење од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-56907-21 од 07.06.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 08.06.2021.год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 3604 од 07.06.2021.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: Д210-227334/1-2021 од 02.06.2021.год..
- Гасни услови:
Према Условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 1763-2/21 од 14.06.2021.год..
Према Техничким условима о могућности прикључења објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: ТИ УГИ 1763-3/21 од 14.06.2021.год.

Напомена:

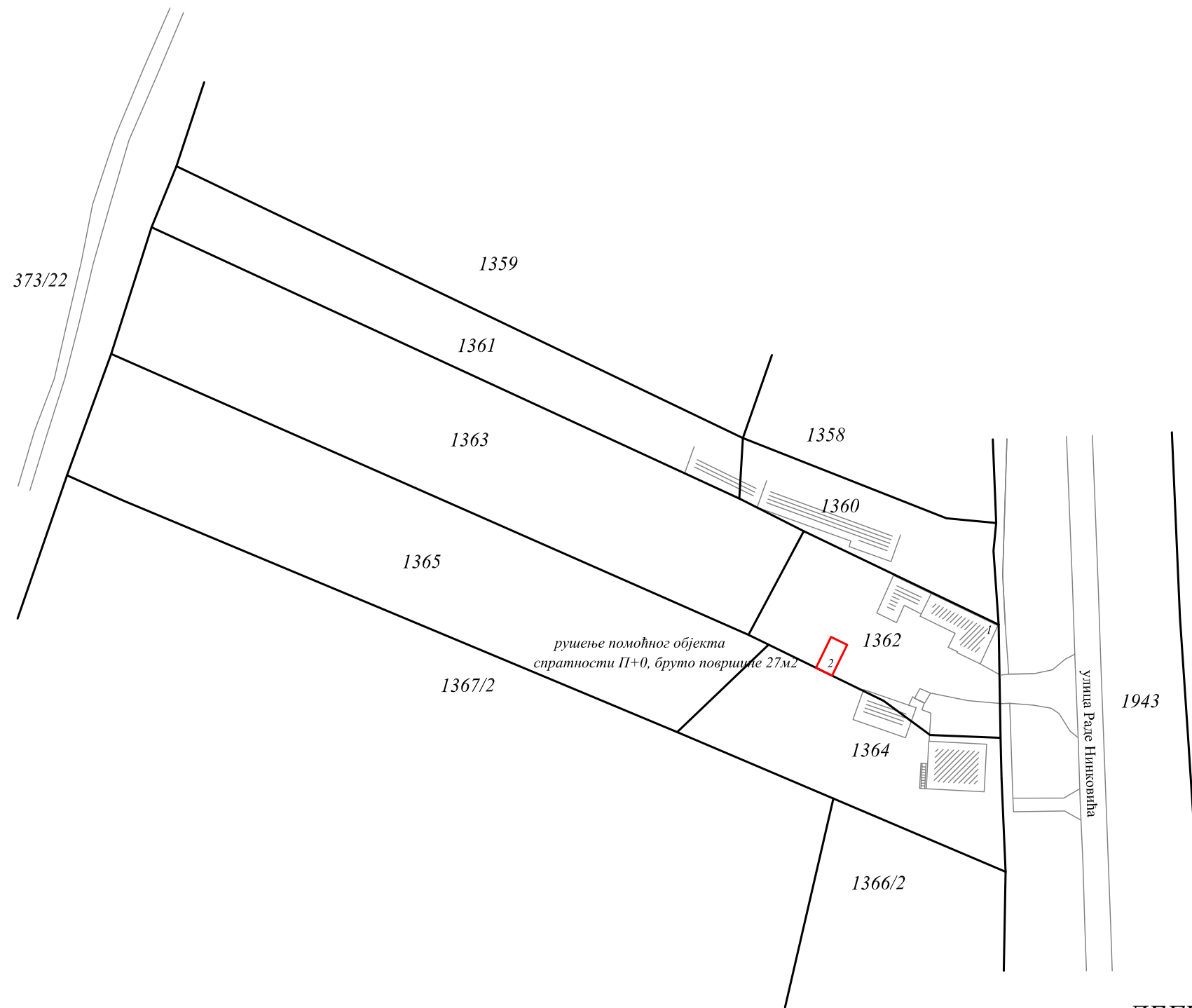
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Пре подношења захтева за употребну дозволу неопходно је да кат. парц. бр. 1362 и 1363 к.о. Стари Бановци буду обједињене у једну грађевинску парцелу.

Приказ рушења



РАЗМЕРА 1 : 500

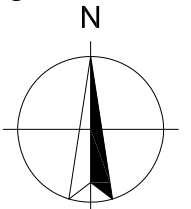


ЛЕГЕНДА

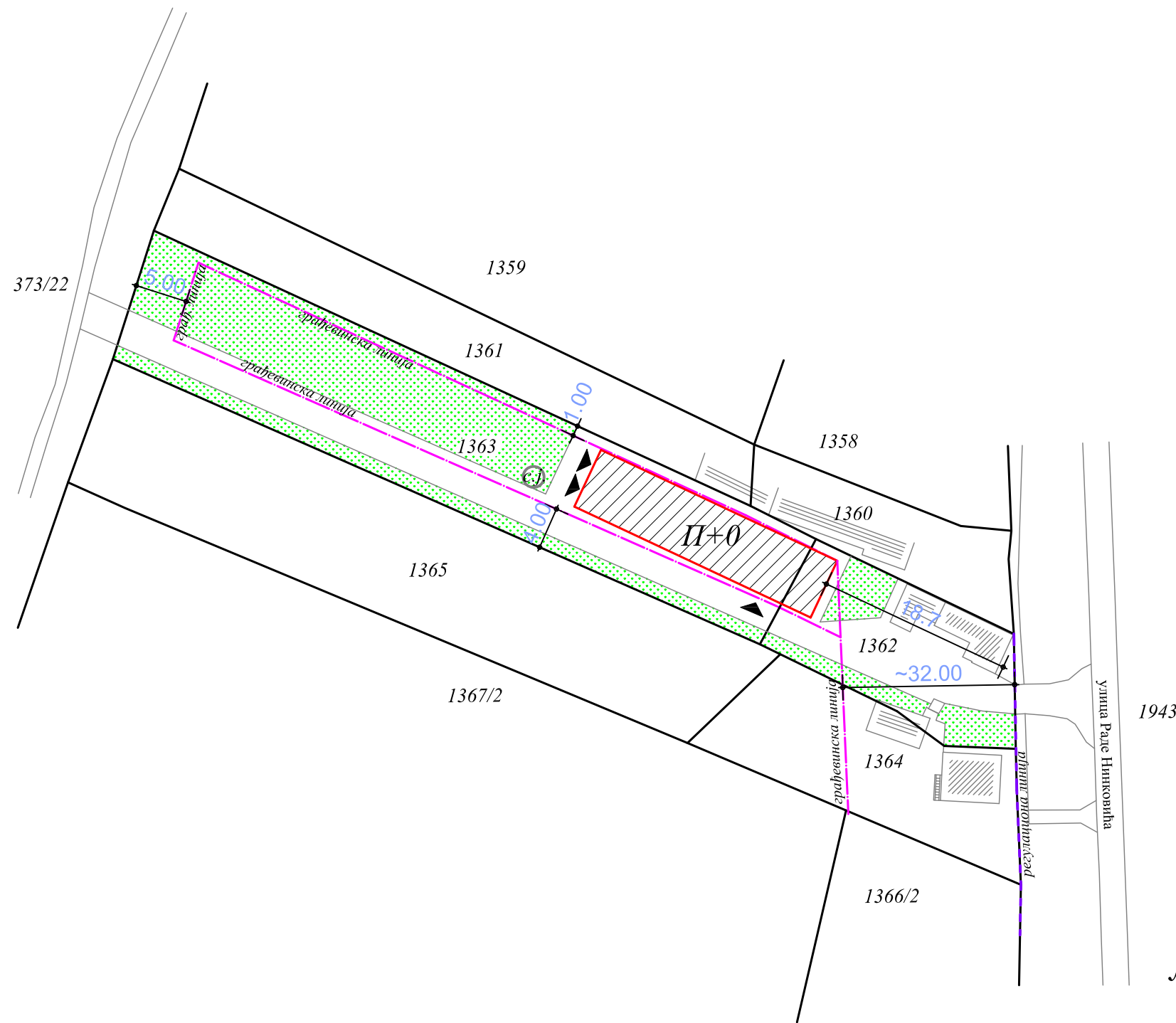


планирано рушење помоћног објекта 27м2





Приказ грађевинских и регулационие линије



РАЗМЕРА 1 : 500



ЛЕГЕНДА

-  регулациона линија
-  грађевинска линија
-  планирана изградња
-  улаз у објекат

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија плана за кат.парц.бр. 1362 и 1363 к.о. Стари Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-9588/2021 од 20.05.2021.год..
2. Извод из катастра водова за кат.парц.бр. 1362 и 1363 к.о. Стари Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, 956-302-10292/2021 од 21.05.2021.год..
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе Општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-147/2021-III-01 од 03.06.2021.год.
4. Противпожарни услови од РС МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-7796/21 од 01.06.2021.год.
5. Услови ј.п. „Чистоћа“ Стара Пазова број: 5/38/3 2021 од 10.06.2021.год..
6. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд,, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-56907-21 од 07.06.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 08.06.2021.год.
7. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 3604 од 07.06.2021.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: Д210-227334/1-2021 од 02.06.2021.год..
9. Гасни услови: Према Условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 1763-2/21 од 14.06.2021.год..
10. Техничким условима о могућности прикључења објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: ТИ УГИ 1763-3/21 од 14.06.2021.год..
11. Идејно решење израђено од стране SR „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ Стара Пазова, број ИДР-01/21 из марта 2021.год.
12. Катастарско топографски план за кат.парц.бр. 1362 и 1363 к.о. Стари Бановци израђен од Геодетског бироа „ABSOLUT documents VS“ д.о.о. Стара Пазова, 23. априла 2018.год.
13. Пуномоћ за заступање од стране „ДАМИ“ д.о.о. из Београд-Земун, коју заступа Дарко Алексић из Београда, дата Оташевић Јарослави из Старе Пазове за заступање пред надлежним органима за потребе изградњу пословног објекта оверена код Јавног бележника Петра Ђурђевића бр. УОП- II:2522-2018 од 24. маја 2018.год..
14. Такса 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 2000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 82-57638500, прималац Агенција за привредне регистре.
17. Такса за локацијске услове у износу од 96.750,00 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,

д.и.а душанка грозданић Миловић

Доставити:

1. „ДАМИ“ д.о.о. Београд-Земун, путем пуномоћника,
2. ОУ Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. МУП, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици,
5. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова
6. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
8. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
9. Предузеће за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Одељење Сремска Митровица и
10. „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова.