



Република Србија

Општина Стара Пазова
Општинска управа Стара Пазова
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-527-LOCA-11/2021
Дана: 28.09.2021. године
Стара Пазова, Светосавска бр.11
Број телефона: 022/310-170
БС

ИЗМЕНА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА БР. ROP-SPZ-527-LOCA-5/2020

ОД 20.12.2020.ГОД.

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

ЗА РУШЕЊЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ОБЈЕКТА

И ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ

СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА

ЛАМЕЛА „А“, ЛАМЕЛА „Б“ И ЛАМЕЛА „Ц“

СА УНУТРАШЊОМ ГАСНОМ ИНСТАЛАЦИЈОМ

У ТРИ ФАЗЕ

на кат. парц. бр. 25/1, 25/2, 258/1 и 258/2 к.о. Нови Бановци

ул. Светосавска бр. 64-66, у Новим Бановцима

блок 54

Законски основ за израду локацијских услова: Локацијски услови израђују се на основу чл. 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), 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. 031-111/2021-III од 21.07.2021. год.

Плански основ за израду измењених 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, 2/20 и 29/21).

Подносилац захтева: „КАРАНОВИЋ ГРАДЊА“ д.о.о. (ПИБ 111494352)

из Нових Бановаца, ул. Светосавска бр. 64.

Пуномоћник: Владимир Дроњак

из Нове Пазове.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-527-LOCA-11/2021 од 20.08.2021. године.

Подаци о локацији: Централна зона- блок 54.

У оквиру блокова који припадају централним деловима насеља могу се градити стамбени, стамбено пословни, пословни, јавни објекти од општег значаја (образовање, здравство, социјална заштита, култура, туристички, као и верски објекти), у складу са стандардима и прописима за поједине намене. У овој зони препоручује се изградња стамбено-пословних објеката са пословањем у приземљу.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 25/1 к.о Нови Бановци, уписана је у лист непокретности 3096 к.о. Нови Бановци у површини од 02а 91м²;

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 25/2 к.о Нови Бановци, уписана је у лист непокретности 3096 к.о. Нови Бановци у површини од 02а 87м²;

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 258/1 к.о Нови Бановци, уписана је у лист непокретности 3096 к.о. Нови Бановци у површини од 12а 69м²;

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 258/2 к.о Нови Бановци, уписана је у лист непокретности 3096 к.о. Нови Бановци у површини од 18а 12м²;

Намена парцеле: Предметне парцеле према Плану генералне регулације насеља Бановци припадају блоку 54, који је намењен становању са централним садржајима.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Степен заузетости парцеле: До 60% (максимално 2.195м²).

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

Индекс изграђености парцеле: Планом није дефинисан максимални степен изграђености.

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

Намена објекта:

Мењају се локацијски улови број ROP-SPZ-527-LOCA-5/2020 од 20.12.2020. године зато што је инвеститор тражио измену техничких услова ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова у вези са изградњом недостајуће инфраструктуре – канализације отпадних употребљених вода и атмосферске канализације у површини јавне намене – делу улице Светосавске, те је овај орган прибавио техничке услове од имаоца јавног овлашћења под бројем 6276 од 22.09.2021. године.

У осталим деловима Локацијски услови број ROP-SPZ-527-LOCA-5/2020 од 20.12.2020. године остају непромењени.

Класификација и категорија објекта:

Доминантна категорија објекта је В

Стамбени део објекта В – 112222 – 98,07%

Пословни део објекта Б – 123001 – 1,93%

Фазност изградње: Фазна изградња - три фазе.

Тип објекта: Слободностојећи објекти.

Спратност објекта: Максимална спратност објекта П+2+Пк.

Планирана спратност објекта је Пд+П+2+Пк.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је 2.195м².

Заузетост парцеле под планираним објектима је: ламела А – 466м², ламела Б – око 482м² и ламела Ц – око 460м² што укупно износи око 1.408м².

Бруто развијена површина свих етажа: Планом није дефинисан максималан индекс изграђености.

Изграђеност парцеле под планираним објектима је: ламела А око 1.943м², ламела Б око 2.036м² и ламела Ц око 1.937м² што укупно износи око 5.916м².

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:

Пословни простор око 127м².

Стамбени простор око 4.333м².

Заједничке просторије у функцији становања око 2.015м² (урачунати подруми).

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Максимално + 0.10 м.

Светла висина просторија: Стамбени простор минимално 2,60м.

Пословни простор минимално 2,80м.

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.

Нивелација и регулација: Објекте прилагодити ситуацији на терену и регулисати их 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 уз обавезних 30% зелених површина у које се у конкретном случају убрајају и зелени паркинзи.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Приступ објектима на кат. парц. бр. 25/1, 25/2, 258/1 и 258/2 к.о. Нови Бановци остварује се из улице Светосавска бр. 64. У склопу све три фазе планирано је 55 (педесет пет) паркинг места у гаражи која се планира у све три фазе и која има један заједнички улаз – излаз на улицу Светосавску. На парцели је потребно обезбедити 33 (тридесет три) паркинг места - зелени паркинг за потребе станара и корисника пословних простора. На парцели предвидети простор за смештај контејнера за чврст отпад из објекта.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у уличну канализацију употребљених вода.

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

Врста и висина оградe: У зонама вишепородичне и вишеспратне изградње, грађевинске парцеле се по правилу не ограђују према чл 37, став 8 Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015). Ограђивање је могуће све до тренутка изградње вишепородичних или других компатибилних објеката (пословне или јавне намене) на суседним парцелама уз обавезу да елементи оградe (темељи, стубови и зид) буду на властитој парцели. Максимална висина оградe до 1,80м.

Загревање објекта: Планирано је радијаторско једноцевно топоводно загревање објеката на гас.

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 РГЗ-а Сектор за катастар непокретности – одељење за катастар водова Нови Сад нису картиране подземне и надземне инсталације.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 6276 од 22.09.2021. године.

Према овим Условима, потребно је закључити Уговор о комуналном опремању недостајуће инфраструктуре атмосферске и фекалне канализације између Инвеститора и јединице Локалне самоуправе, тј. са надлежним Одељењем Општине Стара Пазова.

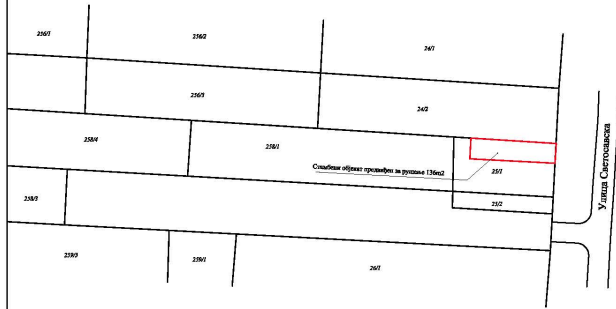
Напомена:

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


Пре подношења захтева за измену грађевинске дозволе издате под бројем ROP-SPZ-527-CP1-6/2020 дана 22.01.2021. године, неопходно је закључити уговор о недостајућој комуналној инфраструктури са јединицом локалне самоуправе, тј. са Одељењем за инвестиције Општинске управе Стара Пазова.

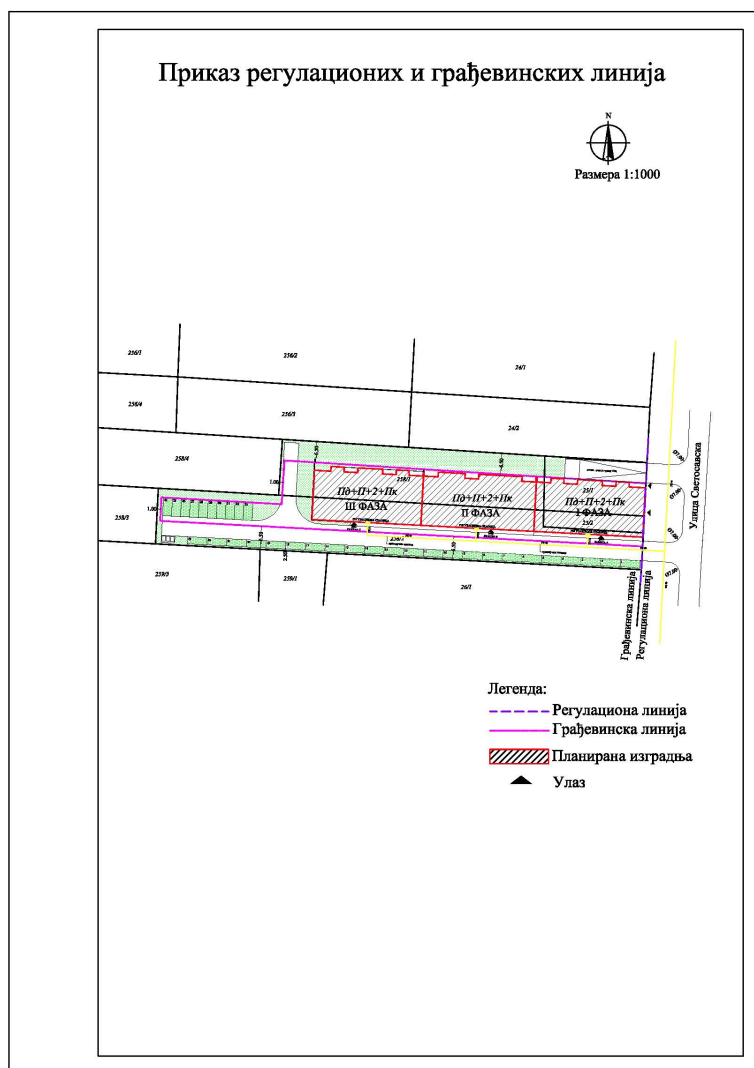
Пре подношења захтева за употребну дозволу неопходно је да се изврши препарцелација предметних парцела у једну грађевинску парцелу и да се иста спроведе кроз РГЗ Службу за катастар непокретности Стара Пазова.

Приказ рушења



Легенда:

 Планирано рушење



Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија плана за кат.парц.бр. 25/1, 25/2, 258/1 и 258/2 к.о. Нови Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр.952-04-098-19471/2021 од 21.09.2021.год.
2. Уверење катастарског плана водова за кат.парц.бр. 25/1, 25/2, 258/1 и 258/2 к.о. Нови Бановци, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-20563/2021 од 14.09.2021. год.
3. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 6276 од 22.09.2021. год.
4. Изјава Пројектанга за измену локацијских услова од 20.08.2021. год.
5. Пројекат за грађевинску дозволу

– Извод из пројекта,

– свеска 1 – Пројекат архитектуре;

– свеска 3 – Пројекат хидротехничких инсталација

израђено од стране бироа за инжењерске делатности и техничко саветовање „VD PROJEKT PLUS“ из Нове Пазове, бр. пројекта ПГД 19-1201 из маја 2020. год.

6. Пуномоћје за заступање „Карановић градња“ д.о.о. из Нових Бановаца дају Дроњак Владимиру из Нове Пазове, оверено код Јавног бележника Саве Дедајића у Старој Пазови под бројем: УОП IV: 5030-2019 дана 27.12. 2019. год.
7. Републичка административна такса у износу од 4.210,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
8. Општинска административна такса у износу од 300,00 динара уплаћена на рачун број 840-742251843-73 са позивом на број 97 72-235, прималац Општина Стара Пазова.
9. Накнада за СЕОР у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 41-51000000, прималац Агенција за привредне регистре.

Начелница,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. „КАРАНОВИЋ ГРАДЊА“ д.о.о. Нови Бановци, путем пуномоћника,
2. ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова