

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-26271-LOC-1/2020
Дана: 22.02.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА РУШЕЊЕ ДВА ОБЈЕКТА
И ИЗГРАДЊУ ИЗЛОЖБЕНО-ПРОДАЈНОГ САЛОНА
на кат. парц. бр. 974 и 967 к.о. Нова Пазова
у ул. цара Душана 103 у Новој Пазови**

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. 35/15, 114/15 и 117/17), 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 основ за израду локацијских услова: План генералне регулације насеља Нова Пазова („Сл. лист општина Срема“ бр. 32/18 и 37/18).

Подносилац захтева: „MNP 05“ д.о.о. (ПИБ 1047087102) из Нове Пазове,
ул. цара Душана бр. 103

Пуномоћник: с.р. „TENNO ПРОЈЕКТ“ (ПИБ 102695520)
из Старе Пазове, ул. Ђирила и Методија бр. 15/13
чије је овлашћено лице Марина Маринко Новак из Старе Пазове.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-26271-LOC-1/2020 од 22.09.2020.године.

Подаци о локацији: Зона мешовитог становања, Блок 8 намењен је изградњи породичних и вишепородичних стамбених објеката, као и пословних објеката комплементарних становању. Пословни објекти комплементарни становању су објекти на посебним грађевинским парцелама, пословне и јавне намене из следећих делатности: трговина, угоститељство и туризам, спорт и рекреација, образовање, здравство, социјална заштита, култура, канцеларијски простор и изложбено-продајни салони.

На површинама мешовитог становања не могу се градити производни објекти, као ни складишта као основна намена парцеле.

Постојеће производне и складишне комплексе није могуће дограђивати, ни повећавати инфраструктурне капацитете, а могу се пренаменити у јавну или пословну намену.

У целинама мешовитог становања не могу се градити објекти за узгој животиња.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 967 к.о. Нова Пазова, уписана у лист непокретности бр. 1777 к.о. Нова Пазова у површини од 10а 65м².

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 974 к.о. Нова Пазова, уписана у лист непокретности бр. 744 к.о. Нова Пазова у површини од 54а 99м².

Намена парцеле: Блок 8 - на кат. парцели типа III могућа је изградња зграда са пословно-комерцијалним садржајима: тржни центри, супермаркети, угоститељски објекти, хотели, мотели, изложбени салони, пословни центри.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Индекс заузетости парцеле: Индекс заузетости до 60% (максимално 3.938,4м²).

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

Индекс изграђености парцеле: Индекс изграђености је 1,5 (9.846м²).

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 % (минимално 1.969м²).

Намена објекта: Планира се рушење два објекта и након рушења изградња пословног објекта – изложбеног салона:

- Руши се породична стамбена зграда означена у копији плана бројем 1, површине око 48м² спратности П+0, на кат. парц. бр. 967 к.о. Нова Пазова
- Руши се пословна зграда означене у копији плана бројем 5, површине око 126м² спратности П+0, на кат. парц. бр. 974 к.о. Нова Пазова .
- Гради се пословни објекат намењен за изложбено-продајни салон машина за шивење са пратећим просторијама, спратности П+0, корисне површине 770м², на делу кат. парц. бр. 967 и делу 974 к.о. Нова Пазова.

Класификација и категорија објекта:

Зграде за трговину на велико и мало (трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаце, сервисне станице за моторна возила итд.) - В – 123002 - 100,00%

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимално дозвољена спратност је П+2.

Максимална спратност објекта је П+0.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена зузетост парцеле је 3.938,4м².

Заузетост парцеле под постојећим објектима је око 2.309м².

Заузетост под планираним објектом је око 787м².

Укупна заузетост под објектима је око 3.096м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимални индекс изграђености је 9.846м².

Изграђеност парцеле под постојећим објектима који се задржавају је око 3.059м².

Изграђеност парцеле под планираним објектима је око 787м².

Укупна изграђеност под објектима је око 3.846м².

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 планиране изградње је око 770м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: минимално +0.10м.

Светла висина просторија: 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: На основу Обавештења о нивоу потребне документације из области заштите животне средине, издатог од Општинске управе Стара Пазова, Одељења за привреду број: 501-291/2020-III-01 од 29.10.2020.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процени утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: На основу Услови од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 број 217-15973/20 од 02.11.2020.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. Обавезно је пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, овом органу 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 засадам високог и ниског растиња. Минимално 30% зелених површина.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Приступ планираном објекту се остварује из улице цара Душана.

На предметном комплексу постоји 10 паркинг места а потребно је обезбедити минимално 11 паркинг места за потребе новопланираног објекта, што ће укупно чинити 21 паркинг место.

Одводњавање површинских вода: Предвиђено је да се одвод атмосферске воде са крова реши на сопственој парцели, то јест на зеленим површинама поред објекта.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у уличну фекалну канализацију у улици цара Душана.

Врста и висина ограде: Око парцеле уколико није изграђена потребно је изградити ограду. Елементи ограде (темелји, 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 1,80м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини.

Загревање објекта: Објекат загревати на електричну енергију-инвентер клима.

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 катастарског плана водова РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад уцртане су инсталације, воде, струје и телефона за предметну локацију.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

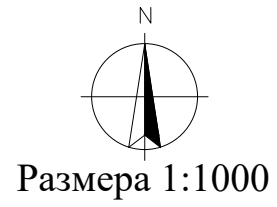
- Саобраћајни услови: Према условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова, број: 50/116-1 од 10.11.2020.год.
- Електро услови: Према Условима од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-321162-20 од 09.11.2020. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 10.11.2020.год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 8843 од 03.11.2020.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: А335-338189/1-2020 од 29.10.2020.год.
- Гасни услови:
Према условима „Гас –Феромонт“ А.Д. из Старе Пазове бр. 3458-2/20 од 10.11.2020.год..
Према Техничким условима „Гас –Феромонт“ А.Д. из Старе Пазове бр. ТИ УГИ 3458-3/20 од 10.11.2020.год.

Напомена:


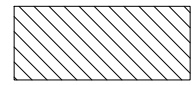
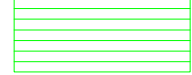
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Обавеза је да се пре подношења захтева за издавање употребне дозволе, спроведе препарцелација у складу са Законом и изврши обједињавање предметних катастарских парцела у једну грађевинску парцелу.

Приказ рушења објеката



ЛЕГЕНДА

-  објекти који се руше
-  објекти који се задржавају
-  објекти који се уклањају а изграђени су без одобрења за градњу

Приказ регулационих и грађевинских линија

Размера 1:1000



Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија плана за кат.парц.бр. 967 и 974 к.о. Нова Пазова, од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-18177/2020 од 23.10.2020.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 967 и 974 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-01-302-16537/2020 од 26.10.2020.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области заштите животне средине од Општинске управе Стара Пазова, Одељења за привреду број: 501-291/2020-III-01 од 29.10.2020.год.
4. Обавештење од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 број 217-15973/20 од 02.11.2020.год.
5. Услови од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова, број: 50/116-1 од 10.11.2020.год.
6. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.- 321162-20 од 09.11.2020. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 10.11.2020.год.
7. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 8843 од 03.11.2020.год.
8. 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: А335-338189/1-2020 од 29.10.2020.год.
9. Услови „Гас –Феромонт“ А.Д. из Старе Пазове бр. 3458-2/20 од 10.11.2020.год.
10. Технички услови „Гас –Феромонт“ А.Д. из Старе Пазове бр. ТИ УГИ 3458-3/20 од 10.11.2020.год.
11. Пуномоћ од стране „МНР 05“ д.о.о. из Нова Пазова дата с.р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ из Старе Пазове електронски потписано 19.03.2020.год.,
12. Идејно решење израђено од стране с.р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ из Старе Пазове ИДР-ГП-009/20 из марта 2020.год.
13. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 967 и 974 к.о. Нова Пазова израдио „Тетра plus“ д.о.о. из Старе Пазове, 20.03.2020. год.
14. 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.
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 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 20-58757000, прималац Агенција за привредне регистре.
17. Такса за локацијске услове у износу од 132.832,00 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. „МНР 05“ д.о.о. из Нова Пазова, путем пуномоћника,
2. Одељење за привреду, ОУ Стара Пазова,
3. МУП Сремска Митровица,
4. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова,
5. ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
6. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
7. „Телеком Србија“ Београд Одељење Сремска Митровица,
8. „Гас Феромонт“ а.д. Стара Пазова.