

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-10692-LOCН-6/2021
Дана: 20.05.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ИЗМЕНА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА
БР. ROP-SPZ-10692-LOC-4/2021 од 22.03.2020. године
ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
И УГРАДЊУ УНУТРАШЊЕ ГАСНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ
на кат. парц. бр. 16/2 к.о. Стара Пазова
ул. Карађорђева бр. 16 у Старој Пазови
блок 11

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 за насеље Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/2017 и 43/2020).

Подносилац захтева: „TORTUGA“ д.о.о. (ПИБ 109709223)

из Београда, ул. Булевар краља Александра бр. 217

Пуномоћник: Владимир Дроњак
из Нове Пазове.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-10692-LOC-4/2020 од 22.03.2020. године.

Подаци о локацији: Зона 3 - становање под утицајем зоне центра 1- Блок 11.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 16/2 к.о. Стара Пазова, уписана у лист непокретности бр. 1355 к.о. Стара Пазова у површини од 10а 43м².

Намена парцеле: Зона становања под утицајем центра 1 обухвата изграђени и формирани део насеља, на чију физиономију и функционалност је имао велики утицај центар насеља.

Претежна намена је становање, становање са пословањем, са могућношћу и само пословне намене или неке друге компатибилне намене на парцели, а у складу са задатим параметрима.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Степен заузетости парцеле: Максимални степен заузетости је 50% што износи 521м².

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

Индекс изграђености парцеле: Максимални индекс изграђености је 2,6 што износи 2.712м².

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% што износи око 313м².

Намена објекта:

Мењају се локацијски улови број ROP-SPZ-10692-LOC-4/2020 од 22.03.2020. године објављени 22.03.2021.год. зато што је инвеститор тражио измену електро услова за прикључење објекта на електродистрибутивну мрежу те је овај орган прибавио електро услове од „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-113635-21 од 15.04.2021.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 15.04.2021.год..

У осталим деловима Локацијски услови број ROP-SPZ-10692-LOC-4/2021 од 22.03.2020. године остају непромењени.

Категорија и класа објекта: Доминантна категорија стамбено пословног објекта је Б.

Стамбена зграда са више станова - Б 112221 – 86,64%.

Пословни део Б 123001 – 13,36%.

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимално дозвољена спратност објекта је П+4+Пк.

Спратност планираног објекта је П+4+Пк.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална заузетост парцеле је 521м².

Заузетост парцеле под планираним објектом износи око 345м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална изграђеност парцеле је 2.712м².

Изграђеност под планираним објектом износи око 1.955м².

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 је око 1.640м², од тога пословни део око 216м², стамбени део око 1174м² и заједнички простор у функцији становања око 250м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Кота приземља објекта морају бити минимално 10цм више од припадајућих саобраћајница.

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

Пословни простор минимално 2,80м.

Отвори на фасади према ближој суседној међи: Отворе поставити на парпетни зид минималне висине $h = 1,80\text{м}$.

Максималне димензије прозорских отвора према ближој суседној парцели износе 1,20м x 0,60м.

Осветљење и вентилација: Све просторије у објектима 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: Објекат 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. Потребно је да заузимају 30% укупне површине парцеле.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Предметна парцела има улаз/излаз директно из Карађорђевог улице. Предвиђена је изградња укупно 21 (двадесет једног) паркинг места.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта се одводе прикључењем на уличну канализациону мрежу.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде са крова објекта одвести у зелене површине на парцели.

Врста и висина ограде: 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 ограде (темељи, стубови и зид) буду на властитој парцели. Максимална висина ограде 1.80м.

Загревање објекта: Објекат ће се загревати 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 Копији катастарског плана водова картиране су инсталације воде, струје, гаса и фекалне канализације у РГЗ Служба за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

У поступку издавања измењених услова прибављени су нови електро услови од имаоца јавног овлашћења „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-113635-21 од 15.04.2021.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 15.04.2021.год. док сви остали услови који су исходовани у претходном поступку издавања локацијских услова бр. ROP-SPZ-10692-LOC-4/2020 од 22.03.2020. године остају непромењени.

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.

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Сепарат идејног решења израђеног од стране бироа за инжењерске делатности и техничко саветовање „VD PROJEKT plus“, Владимир Дроњак предузетник из Нове Пазове бр. тех. документације ИДР-20-1102, израђено у Новој Пазови, марта 2021.год.
2. Услови од „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-113635-21 од 15.04.2021.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 15.04.2021.год..
3. Пуномоћје за заступање од „Tortuga” д.о.о. из Београда, дато Дроњак Владимиру из Нове Пазове, дана 13.03.2020.год., оверено од стране јавног бележника Татјане Бошковић под бројем УОП-I:768-2020
4. 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.
5. 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.
6. Накнада за СЕОР у износу од 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 34-59525300, прималац Агенција за привредне регистре.

Приговор против ових локацијских услова може се поднети надлежном општинском већу у року од 3 (три) дана од дана достављања локацијских услова.

Обрада,
струк.инж.грађ. Биљана Симеуновић
дипл. правник Радомир Невајда

Начелница Одељења,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. „Tortuga” д.о.о из Старе Пазове, путем пуномоћника,
2. ЕПС Дистрибуција, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,