

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-24186-LOCA-11/2021
Дана: 20.05.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ИЗМЕНА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА
БРОЈ ROP-SPZ-24186-LOC-1/2019
од 06.01.2020. године **ЗА РУШЕЊЕ ПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ**
И ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА
И ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
СА УНУТРАШЊОМ ГАСНОМ ИНСТАЛАЦИЈОМ
на кат. парц. бр. 1476 к.о. Стара Пазова
ул. Светосавска бр. 61 у Старој Пазови
у блоку 35

Законски основ за израду локацијских услова: Локацијски услови израђују се на основу члана 57. ст. 9 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), чл. 15 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронском путем („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 115/2020), 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 насеља Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17 и 43/20).

Подносилац захтева: „SMART KONCEPT“ д.о.о. (ПИБ 111431160)
из Старе Пазове, ул. Карађорђева бр. 150
овлашћено лице Андријана Ђуричић
из Старе Пазове.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-24186-LOCA-11/2021 од 16.04.2021.године.

Подаци о локацији: Блок 35 - Зона 4 - становање под утицајем центра 2.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1476 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 9859 к.о. Стара Пазова у површини 592м².

Намена парцеле: Намењена је за изградњу стамбених, стамбено пословних или пословно помоћних објеката, пратећих објеката у функцији коришћења главног објекта (гараже, оставе и сл.), изузетно се може планирати више стамбених објеката на једној парцели, као јединствена урбанистичка целина за заједничким двориштем и пратећим садржајима, партерним уређењем и сл. у складу са укупним капацитетима парцеле, а у ком случају је потребна израда Урбанистичког пројекта. Ако се грађевинска парцела у оквиру зоне становања намењује за чисто пословање, односно производњу, обавезна је израда урбанистичког пројекта уз услов да објекат својом делатношћу не угрожава животну средину.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Индекс заузетости парцеле: До 50% (максимално 296м²).

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

Индекс изграђености парцеле: До 2,6 (максимално 1539м²).

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

Минимална површина под зеленилом: 30 % (минимално 178м²).

Намена објекта: Мењају се локацијски улови број ROP-SPZ-24186-LOCA-1/2019 од 06.01.2019.године зато што се:

- мења број станова тако да ће уместо 17 бити 16 (шеснаест) станова јер се на првом спарту стану бр. 6 (шест) припаја стан бр. 7 (седам) због чега се стану бр. 6 повећава површина са око 55м² на око 78м² те се и број станова на овом спрату са 5 (пет) смањује на 4 (четири) због чега се мења и нумерација одређених станова на првом спрату те стан бр. 8 постаје стан бр. 7 а стан бр. 9 стан бр. 8, на другом спрату станови мењају нумерацију тако да стан бр. 10 постаје стан бр. 9, стан бр. 11 стан бр. 10, стан бр. 12 стан бр. 11 и стан бр. 13 стан бр. 12, такође и у поткровљу се мења нумерација тако што стан бр. 14 постаје стан бр. 13, стан бр. 15 стан бр. 14, стан бр. 16 стан бр. 15 и стан бр. 17 стан бр. 16,

-број паркинг места у гаражи се смањује на 16 (шеснаест) на 15 (петнаест) (укинута је једно паркинг место),

-уводи се техничка просторија за постављање хидрофора при чему се нето површина подрумске етаже мења тако да се предходна површина подрума од 356м² мења у 347м²,

-мењају се површине одређених станова и то на другом спрату стан који ће по изменама бити нумерисан као стан бр. 12 мења површину у 76м², као и стан у поткровљу нумерисан по изменама као стан бр. 16 мења површину у 76м².

Укупна корисна површина стамбеног простора (16 стамбених јединица) износи око 896м².

Укупна корисна површина заједничког простора у функцији становања (помоћне просторије, гаража и хоризонталне и вертикалне комуникације) износи око 447м².

Укупна корисна површина износи по измени износи око 1342м².

Укупна бруто површина по измени износи 1571м², бруто развијена грађевинска површина по измени износи око 1190м².

У осталим деловима Локацијски услови број ROP-SPZ-24186-LOC-1/2019 од 06.01.2020.године као и измењени локацијски услови бр. ROP-SPZ-24186-LOCA-2/2020 од 25.03.2020. год. код којих се измена односила на техничке услове имаоца јавног овлашћења ЈКП-а „Водовод и канализација“ Стара Пазова остају непромењени.

Категорија и класа објекта: Доминантна категорија стамбеног објекта је В.

Класа стамбеног простора - 111012 - 100,0%.

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимално дозвољена спратност је П+2+Пк.

Планирана спратност објекта Пд+П+2+Пк.

Висина кровног венца: Максимално дозвољена висина кровног венца је 12м. Планирана висина кровног венца ће износити 12м а висина слемена је предвиђена према Идејном пројекту да буде на +14.45м.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је 296м².

Заузетост парцеле под планираним објектом је око 280м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле предвиђена планским документом је 1539м².

Изграђеност парцеле по измени износи око 1190м².

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 по измени износи укупно износи око 1343м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално + 0.10 м.

Кота подрума: Кота подрума није условљена, међутим, треба водити рачуна о високим подземним водама на подручју насеља.

Светла висина просторија: Стамбени простор минимално 2.60м.

Гаражни простор минимално 2.40м.

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.

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 178м².

Пешачке и приступне саобраћајнице: Парцела има директан улаз-излаз на улицу Светосавску. Из улице Светосавска планиран је пешачки приступ парцели, док је из улице Јована Поповића формиран колски прилаз са два паркинг места односно колска рампа ширине 3.5м за прилаз гаражи са 15 паркинг места у оквиру подрумске етаже и два паркинг места на парцели..

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

У поступку издавања измењених услова нису прибављени нови услови од ималаца јавних овлашћења који су исходовани у претходном поступку издавања локацијских услова бр. ROP-SPZ-24186-LOC-1/2019 од 02.11.2020.година и у поступку измене локацијских услова бр. ROP-SPZ-24186-LOCA-2/2020 од 25.03.2020. год. зато што је број стамбених јединица смањен тако да инфраструктурни капацитети у потпуности задовољавају потребне капацитете објекта.

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 израђен од стране „Konsalting“ д.о.о. из Старе Пазове, број 145/19-ИДР из фебруара 2021.год.
 2. Пуномоћје за заступање од стране „SMART KONCEPT“ д.о.о. из Старе Пазове дато Ђуричић Андријани из Старе Пазове. Електронски потписано 16.08.2019.год.
 3. Катастарско топографски план израђен од геодетског бироа „TERRA PLUS“ д.о.о. Стара Пазова дана 24. маја 2019.год.
 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 ЦЕОП у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 32-59962900 прималац Агенција за привредне регистре.
- 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

Начелница,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. „Smart koncept“ д.о.о. из Старе Пазове.