



Република Србија
Општина Стара Пазова
Општинска управа Стара Пазова
Одељење за урбанизам и грађење
Број: ROP-SPZ-16221-LOC-1/2022
Дана: 10.10.2022. године
Стара Пазова, Светосавска бр.11
Број телефона: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА РУШЕЊЕ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА И
ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА У ЧЕТИРИ ФАЗЕ
на кат. парц. бр. 6546 к.о. Нова Пазова
ул. Кнеза Михаила бр. 125 у Новој Пазови
блок 11**

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 и 9/20 (чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту)), 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. 031-111/2021-III од 21.07.2021. год.

Плански основ за израду локацијских услова: План генералне регулације Нове Пазове („Сл. лист општина Срема“ бр. 32/18, 37/18, 4/21 и 39/21).

Подносилац захтева: **МАРИН МИОК**
из Ечке

Пуномоћник: Саша Ђак
из Старе Пазове

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-16221-LOC-1/2022 од 26.05.2022.год.

Подаци о локацији: Подручје постојећег породичног становања – блок 11. У оквиру ове зоне могућа је изградња породичних стамбених зграда спратности до П+1+Пк, ниских вишепородичних стамбених зграда спратности до П+2 и садржаја комплементарних становању. У целинама породичног становања не могу се градити привредни објекти (производни или складишни), који делатношћу загађују животну средину, односно који буком, мирисом и интензивним саобраћајем сметају становању. Постојећи такви садржаји се могу задржати без могућности ширења, с тенденцијом пренамене у намену комплементарну становању.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 6546 к.о. Нова Пазова уписана је у лист непокретности бр. 5677 к.о. Голубинци површине 14а 91м².

Намена парцеле: С₂ грађевинска парцела намењена је изградњи породичне стамбене зграде до четири стана и производне или сервисне зграде. Пратећи садржаји уз основну намену су: Пословни простор у стамбеној згради, сервиси и производња у посебној згради на парцели, помоћни простор, гаража у засебној згради на парцели.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Степен заузетости парцеле: Степен заузетости до 40% што износи до 596м².

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

Индекс изграђености: Индекс изграђености до 0,6 што износи до 895м².

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

Намена објекта: Планира се рушење постојећег стамбеног објекта, спратности П+0, означеног у копији плана бр. 1, бруто површине 135м² за потребе формирања слободног простора за планирану изградњу стамбено-пословног објекта са укупно 1 (једним) пословним простором намењеним за радионицу за поправку и технички преглед моторних возила и 2 (две) стамбене јединице, спратности П+0/П+1, укупне бруто површине око 822м², и укупне корисне површине око 700м², а изградња се изводи у четири фазе.

Рушење постојећег објекта и изградња дела пословног простора, спратност П+1, корисне површине око 235м² планирано је у првој фази изградње;

Изградња стана 1, спратности П+0, корисне површине око 146м² планирана је у другој фази.

Изградња стана 2, спратности П+1, корисне површине око 160м² и пословног простора – дела радионице за поправку и технички преглед моторних возила, спратности П+0, корисне површине око 131м² планирана је у трећој фази.

Изградња дела радионице за поправку и технички преглед моторних возила, спратности П+0, корисне површине око 28м², као и надстрешница за аутомобиле, планирана је у четвртој фази.

Укупна бруто површина изградње износи око 579м².

Корисна површина стамбеног простора износи око 306м².

Корисна површина пословног простора износи око 394м².

Укупна корисна површина износи око 700м².

Категорија и класа објекта:

Стамбена зграда са два стана до 400м² – А – 112111 – 43,73%.

Зграде за трговину на велико и мало до 400м² – Б – 123001 – 56,27%.

Фазност изградње: Предвиђена је изградња у 4 (четири) фазе.

Тип објекта: Слободностојећи објект.

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

Планирана спратност објекта П+0/П+1.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена узетост парцеле је 596m^2 .

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 588m^2 .

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 895m^2 .

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 822m^2 .

Бруто развијена грађевинска површина јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама).

Корисна површина објекта: Укупна корисна површина је око 700m^2 .

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Кота приземља објекта је на висини +0,45цм од коте терена.

Светла висина просторија: Стамбени простор мин. 2,60м, пословни минимум 2,80м, а за радионице у складу са врстом радова који се изводе.

Отвори на фасади према ближој суседној међи: Отворе поставити на парапетни зид минималне висине $h=1,80\text{m}$. Максималне димензије прозорских отвора износе $1,20\text{m} \times 0,60\text{m}$.

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.
- 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 комуналне делатности и заштиту животне средине број 501-168/2022-III-01 од 13.06.2022.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.

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, тј. око 447m^2 .

Пешачке и приступне саобраћајнице: Предметна парцела има директан излаз на улицу Кнеза Михаила, са које се остварује приступ до објекта. На предметној парцели потребно је обезбедити

укупно 7 (седам) паркинг места - за сваку стамбену јединицу по једно паркинг место, а за пословни простор 5 (пет) паркинг места.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у уличну канализациону мрежу отпадних вода.

Одвођење атмосферских вода: Атмосферске воде са саобраћајница, паркинга и манипулативних платоа у комплексу обавезно пречистити уградњом сепаратора уља и бензина. Условно чисте атмосферске воде са кровова усмерити на зелене површине на сопственој парцели.

Врста и висина оградe: Око парцеле потребно је изградити ограду. Елементи оградe (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. Минимална висина оградe 1,80м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. не према јавној површини.

Загревање објекта: Објекте загревати алтернативно, на чврста горива, гас или електричну енергију.

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 од РГЗ Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад, картиране су електро, водоводне, телеком и канализационе инсталације.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови: Према техничким условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број 194 71 2022 од 24.06.2022.год.

- Електро услови: Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-259864-22 од 23.06.2022.год. заведено на писарници Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд дана 23.06.2022.год.

- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 6142 од 22.06.2022.год.

- Гасни услови:

Према Техничким условима од „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова, број 2177-2/22 од 28.06.2022.год.

Према Условима за пројектовање и прикључење од „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова, број 2177-3/22 од 28.06.22.год.

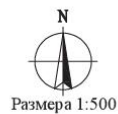
Напомена:

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.

Приказ рушења



Приказ регулационих и грађевинских линија



Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 6546 к.о. Нова Пазова издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова број 952-04-098-12059/2022 од 09.06.2022.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 6546 к.о. Нова Пазова издата од РГЗ Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад број 956-302-13087/2022 од 03.06.2022. год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издато од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-168/2022-III-01 од 13.06.2022.год.
4. Услови од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број 194 71 2022 од 24.06.2022.год.
5. Услови од „Електродистрибуција Србије» д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-259864-22 од 23.06.2022. године, заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 23.06.2022.год.
6. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 6142 од 22.06.2022.год..
7. Технички услови за пројектовање и прикључење 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 Д210-240598/1-2022 од 13.06.2022.год.
8. Технички услови од „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова, број 2177-2/22 од 28.06.2022.год.
9. Услови за пројектовање и прикључење од „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова, број 2177-3/22 од 28.06.2022. год.
10. Идејно решење израђено од стране „S PROJEKT 019“ д.о.о. Стара Пазова, број техничке документације ИДР 10/0522, маја 2022.год.
11. Катастарско топографски план израђен од „TERRA PLUS“ д.о.о. Стара Пазова, од 05.05. 2022.год.
12. Пуномоћје за заступање од стране Марина Миока из Ечке, дато пуномоћнику Саши Таку из Старе Пазове, оверено код јавног бележника Саве Дедајића из Старе Пазове број УОП:2420-2022, дана 18.05.2022.год.
13. Такса за захтев у износу од 3.240,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
14. 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.
15. Накнада за СЕОР у износу од 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 75-51091201, прималац Агенција за привредне регистре.
16. Такса за локацијске услове у износу од 77.840,00 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 надлежном општинском већу у року од 3 (три) дана од дана достављања локацијских услова.

Обрада:

Биљана Симеуновић, струк.инж.грађ.

Радомир Невајда, дипл.правник

Начелница:

Душанка Грозданић Миловић, дипл.инж.арх.

Доставити:

1. Марину Миоку из Ечке, путем пуномоћника,
2. Општинска управа Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова,
4. Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
5. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,

6. „Телеком Србија“ а.д. Београд, Сектор Сремска Митровица,
7. „Гас-феромонт“ ад Стара Пазова.