



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа Стара Пазова

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-17806-LOC-1/2022

Дана: 21.10.2022. године

Стара Пазова, Светосавска бр.11

Број телефона: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

за Реконструкцију и пренамену дела породичне

стамбене зграде спратности П+0

у пословни простор - локал

на кат. парц. бр. 3240 к.о. Нова Пазова

ул. Цара Душана бр. 25 у Новој Пазови

Блок 2

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), 31/2019, 37/19 др. Закон, 9/20 и 52/2021), чл. 118. Закона о општем управном поступку („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 18/16 и 95/18), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским 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 локацијских услова: План генералне регулације Нове Пазове („Сл. лист општина Срема“ бр. 32/18, 37/18, 4/21 и 39/21).

Подносилац захтева: ПЕТАР МАРКОВИЋ

из Нове Пазове

Пуномоћник: Владимир Дроњак

из Нове Пазове

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-17806-LOC-1/2022 од 08.06.2022. год.

Подаци о локацији: Зона мешовитог становања См 4 - Блок 2. Мешовито становање обухвата подручја у оквиру плана намењена изградњи породичних и вишепородичних стамбених објеката, као и пословних објеката комплементарних становању. Изградња у зони мешовитог становања вршиће се заменом постојећих објеката у складу са дозвољеним наменама и условима у погледу ширине и површине парцеле. 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.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3240 к.о. Нова Пазова, уписана је у лист непокретности број 2214 к.о. Нова Пазова у површини од 09а 92м².

Намена парцеле: Ц₁ грађевинска парцела је намењена изградњи породичне стамбене зграде до четири стана. Пратећи садржаји уз основну намену: пословни простор у стамбеној згради, помоћни простор, гаража у засебној згради на парцели.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Степен заузетости парцеле: До 40% што износи 397м².

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

Индекс изграђености: Индекс изграђености 0.8 је што износи 794м².

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 297,6м²).

Категорија и класа објекта: Доминантна категорија објекта А

Стамбени део објекта – 111011 А – 72,65%

Пословни део објекта – зграде које се употребљавају у пословне сврхе – 122011 Б – 27,35%

Намена објекта: На кат. парц. бр. 3240 к.о. Нова Пазова задржава се постојећи објекат бр. 2 и планира се реконструкција и пренамена дела постојеће стамбене зграде, на копији плана означена је бр. 1, спратности П+0, корисне површине 142м², а све у сврху формирања пословног простора – локала намењеног за канцеларијски простор, при чему се укупна корисна површина након реконструкције не мења.

Након реконструкције постојећег стамбеног објекта корисна површина стамбеног дела ће износити 103м², а корисна површина пословног дела који се састоји од две канцеларије и санитарног чвора ће износити 39м².

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат - реконструкција.

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

Планирана спратност објекта је П+0.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена узетост парцеле је 397м².

Заузетост парцеле након реконструкције је око 166м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 794м².

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

Корисна површина објекта: Корисна површина након реконструкције постојеће галерије је око 142м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Кота приземља објекта мора бити минимално 10 цм виша од припадајућих саобраћајница.

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

Пословни простор мин. 2,80м.

Отвори на фасади према ближој суседној међи: Отворе поставити на паранетни 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.
- 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 501-215/2022-III-01 од 08.08.2022.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.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Предметна парцела има излаз на улицу цара Душана са које се остварује преко постојећег прилаза приступ до објекта.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне воде одвести путем постојеће фекалне канализације у објекту до насељске канализационе мреже.

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: Објекат загревати алтернативно, на чврста горива, електричну енергију или природни гас.

Подземне инсталације: Приликом предметне реконструкције 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 водоводне, канализационе, електро, телеком и гасне инсталације.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови: Према техничким условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број 194 113 2022 од 21.10.2022.год.
- Електро услови: Према Условима за пројектовање и прикључење од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-333858-22 од 11.08.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 12.08.2022. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 7693 од 09.08.2022. 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 Д210-321526/1-2022 од 08.08.2022.год.
- Гасни услови:

Према Техничким условима од „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова, број 2796-2/22 од 28.08.2022.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 регулационих и грађевинских линија



Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 3240 к.о. Нова Пазова издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова број 952-04-098-14686/2022 од 18.07.2022.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 956-302-15670/2022 од 18.07.2022. год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издато од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-215/2022-III-01 од 08.08.2022.год.
4. Услови од „Електродистрибуција Србије» д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-333858-22 од 11.08.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 12.08.2022. год.
5. Услови од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број 194 113 2022 од 21.10.2022.год.
6. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 7693 од 09.08.2022. 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 Д210-321526/1-2022 од 08.08.2022.год.
8. Технички услови од „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова, број 2796-2/22 од 28.08.2022.год.
9. Услови за пројектовање и прикључење од „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова, број 2796-2/22 од 28.08.2022.год.
10. 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 Д210-321526/1-2022 од 08.08.2022.год.
11. Идејно решење израђено од стране „VD ПРОЈЕКТ plus“ из Нове Пазове, бр. тех. документације IDR 21 - 1002, јуна 2022. године.
12. Катастарско топографски план израђен од „TERRA nova“ д.о.о. Стара Пазова, од априла 2021.год.
13. Пуномоћје за заступање од стране Петра Марковића из Нове Пазове, дато пуномоћнику Владимиру Дроњу из Нове Пазове, оверено код јавног бележника Снежане Скорић из Старе Пазове број УОП-II:5949-2021, дана 16.11.2021.год.
14. Такса за захтев у износу од 2.270,00 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 СЕОР у износу од 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 66-51097703, прималац Агенција за привредне регистре.
17. Такса за локацијске услове у износу од 16.772,00 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. Петру Марковићу из Нове Пазове, путем пуномоћника,
2. Општинска управа Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
4. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
5. „Телеком Србија“ а.д. Београд, Сектор Сремска Митровица,
6. „Гас-феромонт“ ад Стара Пазова.