

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-27802-ЛОСА-2/2020
Дана: 30.11.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ИЗМЕНА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА
БРОЈ ROP-SPZ-27802-ЛОС-1/2020
од 03.11.2020. године

ЗА РУШЕЊЕ ТРИ ПОСТОЈЕЋЕ ЗГРАДЕ
И ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
СА УНУТРАШЊОМ ГАСНОМ ИНСТАЛАЦИЈОМ
на кат. парц. бр. 258/1, 258/2, 259, 260/1, 260/2 и 261/1 к.о. Стара Пазова
ул. Ћирила и Методија бр. 27-29 у Старој Пазови
у блоку 9

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 основ за израду локацијских услова: План генералне регулације за неселња Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17).

Подносилац захтева: „М.В.С.Н. КОМЕРС“ д.о.о. (ПИБ 104767533)
из Голубинаца, ул. Инђијска бб

Пуномоћник: „Decart inženjering“ д.о.о. (ПИБ 105851175)
из Београда ул. Милешевска бр. 26/2
које заступа Мандић Игор из Нове Пазове

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-27802-ЛОСА-2/2020 од 06.11.2020. године.

Подаци о локацији: Зона 3 - становање под утицајем зоне центра 1 – Блок 9.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 258/1 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 11023 к.о. Стара Пазова у површини 10а 27м².

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 258/2 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 11023 к.о. Стара Пазова у површини 03а 94м².

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 259 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 11023 к.о. Стара Пазова у површини 12а 31м².

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 260/1 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 11023 к.о. Стара Пазова у површини 10а 52м².

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 260/2 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 11023 к.о. Стара Пазова у површини 03а 52м².

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 261/1 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 11023 к.о. Стара Пазова у површини 09а 08м².

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.

Индекс заузетости парцеле: До 50% (максимално 2482м²).

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 12906м²).

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 1489м²).

Намена објекта: За потребе формирања слободног простора неопходно је извршити рушење постојећег објекта и изградити нови вишепородични стамбено пословни објекат планиран у четири ламеле – Ламела А, Б, Ц и Д, спратности Пд+П+4+Пк, намењене за 122 (сто двадесет две) стамбене јединице различите структуре, 6 (шест) пословних простора, 5 (пет) заједничких гаража са укупно 83 паркинг места, као и заједничких просторија (хоризонталне и вертикалне комуникације у виду ходника, степеништа и лифтова), укупне корисне површине свих простора око 11632м², са уградњом унутрашње гасне инсталације и изградњом 50 паркинг места на отвореном простору комплекса са прилазним интерним саобраћајницама и свом пратећом инфраструктуром за несметано функционисање објекта.

1. Рушење постојећих објеката: рушење три постојећа објекта:

- породичне стамбене зграде, спратности П+0 бруто површине 225м² (означене на копији плана бројем 1) на кат. парц. бр 259 к.о. Стара Пазова;

- помоћне зграде, спратности П+0, бруто површине 75м² (означене на копији плана бројем 2) на кат. парц. бр. 259 к.о. Стара Пазова;

- породичне стамбене зграде, спратности П+0 бруто површине 237м² (означене на копији плана бројем 1) на кат. парц. бр 260/1 к.о. Стара Пазова.

2. Изградња вишепородичног стамбено пословног објекта:

- Изградња Ламеле А обухвата: 29 (двадесет девет) стамбених јединица, 3 (три) пословна простора намењена за трговине на мало непрехрамбеном робом, 1 (једну) гаражу са 20 (двадесет) паркинг места, као и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт).

Подрумска етажа ламеле А намењена је за 1 (једну) гаражу за 20 путничких возила са манипулативним простором укупне корисне површине око 399м², силазну рампу за гаражу корисне површине око 17м² и заједничке просторије у функцији становања (степенишни простор, лифт, станарске оставе и просторија за притисак) корисне површине око 33м².

- Једна гаража за 20 (двадесет) паркинг места за путничка возила са манипулативним простором (саобраћајница и пешачки прилаз):

1. П1 паркинг место корисне површине око 12м²;
2. П2 паркинг место корисне површине око 12м²;
3. П3 паркинг место корисне површине око 12м²;
4. П4 паркинг место корисне површине око 12м²;
5. П5 паркинг место корисне површине око 12м²;
6. П6 паркинг место корисне површине око 12м²;
7. П7 паркинг место корисне површине око 12м²;
8. П8 паркинг место корисне површине око 12м²;
9. П9 паркинг место корисне површине око 12м²;
10. П10 паркинг место корисне површине око 12м²;
11. П11 паркинг место корисне површине око 12м²;
12. П12 паркинг место корисне површине око 12м²;
13. П13 паркинг место корисне површине око 12м²;
14. П14 паркинг место корисне површине око 12м²;
15. П15 паркинг место корисне површине око 12м²;
16. П16 паркинг место корисне површине око 12м²;
17. П17 паркинг место корисне површине око 12м²;
18. П18 паркинг место корисне површине око 12м²;
19. П19 паркинг место корисне површине око 12м²;
20. П20 паркинг место корисне површине око 18м²;
21. Саобраћајница корисне површине око 149м²,

22. Пешачки прилаз 8m^2 .

Укупна корисна површина подрума износи око 451m^2 .

Приземна етажа ламеле А намењена је за 3 (три) пословна простора - локала намењена за трговине на мало непрехрамбене робе и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације, оставу и лифт).

- Локал бр. 1 намењен је за трговину на мало непрехрамбеном робом, корисне површине око 99m^2 ;
- Локал бр. 2 намењен је за трговину на мало непрехрамбеном робом, корисне површине око 88m^2 ;
- Локал бр. 3 намењен је за трговину на мало непрехрамбеном робом, корисне површине око 165m^2 ;
- Прилази локалима корисне површине око 39m^2 (отворен простор);
- Прилаз стамбеном делу – степенице и рампа корисне површине око 9m^2 (отворен простор);
- Рампа за гаражу корисне површине око 36m^2 (отворен простор);
- Заједничке просторије у функцији становања, корисне површине око 36m^2 .

Укупна корисна површина приземља износи око 471m^2 .

Прва етажа ламеле А намењена је за 6 (шест) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт).

- Стан бр. А1 корисне површине око 70m^2 ,
- Стан бр. А2 корисне површине око 96m^2 ,
- Стан бр. А3 корисне површине око 65m^2 ,
- Стан бр. А4 корисне површине око 46m^2 ,
- Стан бр. А5 корисне површине око 46m^2 ,
- Стан бр. А6 корисне површине око 70m^2 ,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 32m^2 .

Укупна корисна површина прве етаже износи око 426m^2 .

Друга етажа ламеле А намењена је за шест 6 (шест) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт).

- Стан бр. А7 корисне површине око 70m^2 ,
- Стан бр. А8 корисне површине око 96m^2 ,
- Стан бр. А9 корисне површине око 65m^2 ,
- Стан бр. А10 корисне површине око 46m^2 ,
- Стан бр. А11 корисне површине око 45m^2 ,
- Стан бр. А12 корисне површине око 70m^2 ,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 32m^2 .

Укупна корисна површина друге етаже износи око 425m^2 .

Трећа етажа ламеле А намењена је за шест 6 (шест) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт).

- Стан бр. А13 корисне површине око 70m^2 ,
- Стан бр. А14 корисне површине око 96m^2 ,
- Стан бр. А15 корисне површине око 65m^2 ,
- Стан бр. А16 корисне површине око 46m^2 ,
- Стан бр. А17 корисне површине око 46m^2 ,
- Стан бр. А18 корисне површине око 70m^2 ,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 32m^2 .

Укупна корисна површина треће етаже износи око 426m^2 .

Четврта етажа ламеле А намењена је за шест 6 (шест) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт).

- Стан бр. А19 корисне површине око 70m^2 ,
- Стан бр. А20 корисне површине око 96m^2 ,
- Стан бр. А21 корисне површине око 65m^2 ,
- Стан бр. А22 корисне површине око 46m^2 ,
- Стан бр. А23 корисне површине око 46m^2 ,
- Стан бр. А24 корисне површине око 70m^2 ,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 32m^2 .

Укупна корисна површина четврте етаже износи око 426m^2 .

Поткровна етажа ламеле А намењена је за 5 (пет) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт).

- Стан бр. А25 корисне површине око 69m^2 ,
- Стан бр. А26 корисне површине око 157m^2 ,
- Стан бр. А27 корисне површине око 46m^2 ,
- Стан бр. А28 корисне површине око 45m^2 ,
- Стан бр. А29 корисне површине око 70m^2 ,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 30m^2 .

Укупна корисна површина поткровне етаже износи око 417m^2 .

Укупна корисна површина пословног простора Ламеле А износи око 351m^2 .

Укупна корисна површина стамбеног простора Ламеле А износи око 2117m^2 .

Укупна корисна површина заједничког простора Ламеле А (затворени и отворени простор) износи око 169m^2 .

Укупна корисна површина гаражног простора износи око 399m^2 .

Укупна корисна површина свих просторија у Ламели А, износи око 3041m^2 .

- **Изградња Ламеле Б обухвата: 29 (двадесет девет) стамбених јединица, 2 (два) пословна простора намењена за трговине на мало непрехрамбеном робом, 1 (један) пословни простор намењен за трговину на мало непрехрамбеном и непрехрамбеном робом, 1 (једну) гаражу са 20 (двадесет) паркинг места, као и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт).**

Подрумска етажа ламеле Б намењена је за 1 (једну) гаражу за 20 путничких возила са манипулативним простором укупне корисне површине око 399m^2 , силазну рампу за гаражу корисне површине око 17m^2 и заједничке просторије у функцији становања (степенишни простор и лифт) корисне површине око 33m^2 .

- Једна гаража за 20 (двадесет) паркинг места за путничка возила са манипулативним простором (саобраћајница и пешачки прилаз):

21. П21 паркинг место корисне површине око 12m^2 ;
22. П22 паркинг место корисне површине око 12m^2 ;
23. П23 паркинг место корисне површине око 12m^2 ;
24. П24 паркинг место корисне површине око 12m^2 ;
25. П25 паркинг место корисне површине око 12m^2 ;
26. П26 паркинг место корисне површине око 12m^2 ;
27. П27 паркинг место корисне површине око 12m^2 ;
28. П28 паркинг место корисне површине око 12m^2 ;
29. П29 паркинг место корисне површине око 12m^2 ;
30. П30 паркинг место корисне површине око 12m^2 ;
31. П31 паркинг место корисне површине око 12m^2 ;
32. П32 паркинг место корисне површине око 12m^2 ;
33. П33 паркинг место корисне површине око 12m^2 ;
34. П34 паркинг место корисне површине око 12m^2 ;
35. П35 паркинг место корисне површине око 12m^2 ;
36. П36 паркинг место корисне површине око 12m^2 ;
37. П37 паркинг место корисне површине око 12m^2 ;
38. П38 паркинг место корисне површине око 12m^2 ;
39. П39 паркинг место корисне површине око 12m^2 ;
40. П40 паркинг место корисне површине око 18m^2 ;
41. Саобраћајница корисне површине око 148m^2 ,
42. Пешачки прилаз 8m^2 .

Укупна корисна површина подрума износи око 451m^2 .

Приземна етажа ламеле Б намењена је за 3 (три) пословна простора - локала намењена за трговине на мало непрехрамбене робе и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт).

- Локал бр. 4 намењен је за трговину на мало непрехрамбеном робом, корисне површине око 183m^2 ;
- Локал бр. 5 намењен је за трговину на мало непрехрамбеном робом, корисне површине око 37m^2 ;

- Локал бр. 6 намењен је за трговину на мало прехрамбеном и непрехрамбеном робом, корисне површине око 360m^2 ,
 - Прилази локалима корисне површине око 12m^2 (отворен простор);
 - Прилаз стамбеном делу – степенице и рампа корисне површине око 9m^2 (отворен простор);
 - Рампа за гаражу корисне површине око 36m^2 (отворен простор);
 - Заједничке просторије у функцији становања, корисне површине око 36m^2 .
- Укупна корисна површина приземља износи око 672m^2 .

Прва етажа ламеле Б намењена је за 6 (шест) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт).

- Стан бр. Б1 корисне површине око 70m^2 ,
- Стан бр. Б2 корисне површине око 86m^2 ,
- Стан бр. Б3 корисне површине око 65m^2 ,
- Стан бр. Б4 корисне површине око 46m^2 ,
- Стан бр. Б5 корисне површине око 46m^2 ,
- Стан бр. Б6 корисне површине око 70m^2 ,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 32m^2 .

Укупна корисна површина прве етаже износи око 416m^2 .

Друга етажа ламеле Б намењена је за 6 (шест) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт).

- Стан бр. Б7 корисне површине око 70m^2 ,
- Стан бр. Б8 корисне површине око 86m^2 ,
- Стан бр. Б9 корисне површине око 65m^2 ,
- Стан бр. Б10 корисне површине око 46m^2 ,
- Стан бр. Б11 корисне површине око 46m^2 ,
- Стан бр. Б12 корисне површине око 70m^2 ,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 32m^2 .

Укупна корисна површина прве етаже износи око 416m^2 .

Трећа етажа ламеле Б намењена је за 6 (шест) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт).

- Стан бр. Б13 корисне површине око 70m^2 ,
- Стан бр. Б14 корисне површине око 86m^2 ,
- Стан бр. Б15 корисне површине око 65m^2 ,
- Стан бр. Б16 корисне површине око 46m^2 ,
- Стан бр. Б17 корисне површине око 46m^2 ,
- Стан бр. Б18 корисне површине око 70m^2 ,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 32m^2 .

Укупна корисна површина прве етаже износи око 416m^2 .

Четврта етажа ламеле Б намењена је за 6 (шест) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт).

- Стан бр. Б19 корисне површине око 70m^2 ,
- Стан бр. Б20 корисне површине око 86m^2 ,
- Стан бр. Б21 корисне површине око 65m^2 ,
- Стан бр. Б22 корисне површине око 46m^2 ,
- Стан бр. Б23 корисне површине око 46m^2 ,
- Стан бр. Б24 корисне површине око 70m^2 ,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 32m^2 .

Укупна корисна површина прве етаже износи око 416m^2 .

Поткровна етажа ламеле Б намењена је за 5 (пет) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт).

- Стан бр. Б25 корисне површине око 69m^2 ,
- Стан бр. Б26 корисне површине око 156m^2 ,
- Стан бр. Б27 корисне површине око 46m^2 ,
- Стан бр. Б28 корисне површине око 45m^2 ,
- Стан бр. Б29 корисне површине око 69m^2 ,

- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 30м².
Укупна корисна површина поткровне етаже износи око 417м².

Укупна корисна површина пословног простора Ламеле Б износи око 580м².
Укупна корисна површина стамбеног простора Ламеле Б износи око 1919м².

Укупна корисна површина заједничког простора у функцији становања ламеле Б износи око 300м².

Укупна корисна површина гаражног простора износи око 399м².

Укупна корисна површина свих просторија у Ламели Б, износи око 3201м².

- **Изградња Ламеле Ц обухвата: 32 (тридесет две) стамбене јединице, 2 (две) гараже са укупно 29 (двадесет девет) паркинг места (у једној гаражи 13 паркинг места а у другој гаражи 16 паркинг места), као и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт).**

Подрумска етажа ламеле Ц намењена је за две одвојене гараже и то једну гаражу Г1 са 13 паркинг места корисне површине око 268м² и другу гаражу Г2 са 16 паркинг места корисне површине око 331м² тј. укупне корисне површине гаражног простора око 599м², као и заједничке просторије у функцији становања (степенишни простор, две станарске оставе, две просторије за надпритисак и лифт) корисне површине око 77м².

- Гаража - Г1 - за 13 (тринаест) паркинг места за путничка возила са манипулативним простором (саобраћајница и пешачки прилаз):

41. П41 паркинг место корисне површине око 15м²;
42. П42 паркинг место корисне површине око 12м²;
43. П43 паркинг место корисне површине око 12м²;
44. П44 паркинг место корисне површине око 12м²;
45. П45 паркинг место корисне површине око 12м²;
46. П46 паркинг место корисне површине око 12м²;
47. П47 паркинг место корисне површине око 12м²;
48. П48 паркинг место корисне површине око 12м²;
49. П49 паркинг место корисне површине око 12м²;
50. П50 паркинг место корисне површине око 12м²;
51. П51 паркинг место корисне површине око 12м²;
52. П52 паркинг место корисне површине око 24м²;
53. П53 паркинг место корисне површине око 12м²;
54. Саобраћајница корисне површине око 92м²,
55. Пешачки прилаз 5м².

- Гаража - Г2 - за 16 (шеснаест) паркинг места за путничка возила са манипулативним простором (саобраћајница и пешачки прилаз):

56. П54 паркинг место корисне површине око 11м²;
57. П55 паркинг место корисне површине око 13м²;
58. П56 паркинг место корисне површине око 18м²;
59. П57 паркинг место корисне површине око 13м²;
60. П58 паркинг место корисне површине око 12м²;
61. П59 паркинг место корисне површине око 12м²;
62. П60 паркинг место корисне површине око 12м²;
63. П61 паркинг место корисне површине око 12м²;
64. П62 паркинг место корисне површине око 12м²;
65. П63 паркинг место корисне површине око 12м²;
66. П64 паркинг место корисне површине око 12м²;
67. П65 паркинг место корисне површине око 12м²;
68. П66 паркинг место корисне површине око 12м²;
69. П67 паркинг место корисне површине око 13м²;
70. П68 паркинг место корисне површине око 13м²;
71. П69 паркинг место корисне површине око 12м²;
72. Саобраћајница корисне површине око 118м²,
73. Пешачки прилаз 12м².

Укупна корисна површина подрума износи око 676м².

Приземна етажа ламеле Ц намењена је за 6 (шест) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт).

- Стан бр. Ц1 корисне површине око 36m^2 ,
- Стан бр. Ц2 корисне површине око 52m^2 ,
- Стан бр. Ц3 корисне површине око 47m^2 ,
- Стан бр. Ц4 корисне површине око 37m^2 ,
- Стан бр. Ц5 корисне површине око 60m^2 ,
- Стан бр. Ц6 корисне површине око 55m^2 ,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 52m^2 .
- прилаз стамбеном делу степенице и рампа, корисне површине око 11m^2 .

Укупна корисна површина приземља износи око 351m^2 .

Прва етажа ламеле Ц намењена је за 5 (пет) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт).

- Стан бр. Ц7 корисне површине око 72m^2 ,
- Стан бр. Ц8 корисне површине око 48m^2 ,
- Стан бр. Ц8а корисне површине око 52m^2 ,
- Стан бр. Ц9 корисне површине око 82m^2 ,
- Стан бр. Ц10 корисне површине око 70m^2 ,
- Стан бр. Ц11 корисне површине око 77m^2 ,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 37m^2 .

Укупна корисна површина прве етаже износи око 437m^2 .

Друга етажа ламеле Ц намењена је за 5 (пет) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт).

- Стан бр. Ц12 корисне површине око 72m^2 ,
- Стан бр. Ц13 корисне површине око 48m^2 ,
- Стан бр. Ц13а корисне површине око 52m^2 ,
- Стан бр. Ц14 корисне површине око 82m^2 ,
- Стан бр. Ц15 корисне површине око 70m^2 ,
- Стан бр. Ц16 корисне површине око 77m^2 ,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 35m^2 .

Укупна корисна површина друге етаже износи око 437m^2 .

Трећа етажа ламеле Ц намењена је за пет (5) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт).

- Стан бр. Ц17 корисне површине око 72m^2 ,
- Стан бр. Ц18 корисне површине око 115m^2 ,
- Стан бр. Ц19 корисне површине око 82m^2 ,
- Стан бр. Ц20 корисне површине око 70m^2 ,
- Стан бр. Ц21 корисне површине око 77m^2 ,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 22m^2 .

Укупна корисна површина треће етаже износи око 438m^2 .

Четврта етажа ламеле Ц намењена је за 5 (пет) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт).

- Стан бр. Ц22 корисне површине око 72m^2 ,
- Стан бр. Ц23 корисне површине око 115m^2 ,
- Стан бр. Ц24 корисне површине око 82m^2 ,
- Стан бр. Ц25 корисне површине око 70m^2 ,
- Стан бр. Ц26 корисне површине око 77m^2 ,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 22m^2 .

Укупна корисна површина четврте етаже износи око 439m^2 .

Поткровна етажа ламеле Ц намењена је за четири (4) стамбене јединице и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт).

- Стан бр. Ц27 корисне површине око 73m^2 ,
- Стан бр. Ц28 корисне површине око 86m^2 ,
- Стан бр. Ц29 корисне површине око 107m^2 ,

- Стан бр. Ц30 корисне површине око 68m^2 ,
 - Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 22m^2 .
- Укупна корисна површина поткровне етаже износи око 356m^2 .

Укупна корисна површина стамбеног простора Ламеле Ц износи око 2256m^2 .

Укупна корисна површина заједничког простора у функцији становања ламеле Ц износи око 278m^2 .

Укупна корисна површина гаражног простора износи око 599m^2 .

Укупна корисна површина свих просторија у Ламели Ц, износи око 3133m^2 .

- Изградња Ламеле Д обухвата: 32 (тридесет две) стамбене јединице, 1 (једну) гаражу са 14 паркинг места, као и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт).

Подрумска етажа ламеле Д намењена је за 1 (једну) гаражу за 14 путничких возила са манипулативним простором укупне корисне површине око 321m^2 и заједничке просторије у функцији становања (степенишни простор и лифт) корисне површине око 21m^2 .

- Једна гаража за 14 (четрнаест) паркинг места за путничка возила са манипулативним простором (саобраћајница и пешачки прилаз):

74. П70 паркинг место корисне површине око 13m^2 ;
75. П71 паркинг место корисне површине око 17m^2 ;
76. П72 паркинг место корисне површине око 19m^2 ;
77. П73 паркинг место корисне површине око 12m^2 ;
78. П74 паркинг место корисне површине око 12m^2 ;
79. П75 паркинг место корисне површине око 12m^2 ;
80. П76 паркинг место корисне површине око 17m^2 ;
81. П77 паркинг место корисне површине око 14m^2 ;
82. П78 паркинг место корисне површине око 12m^2 ;
83. П79 паркинг место корисне површине око 12m^2 ;
84. П80 паркинг место корисне површине око 13m^2 ;
85. П81 паркинг место корисне површине око 16m^2 ;
86. П82 паркинг место корисне површине око 19m^2 ;
87. П83 паркинг место корисне површине око 12m^2 ;
88. Саобраћајница корисне површине око 121m^2 .

Укупна корисна површина подрума износи око 342m^2 .

Приземна етажа ламеле Д намењена је за 7 (седам) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт).

- Стан бр. Д1 корисне површине око 56m^2 ,
- Стан бр. Д2 корисне површине око 59m^2 ,
- Стан бр. Д3 корисне површине око 40m^2 ,
- Стан бр. Д4 корисне површине око 53m^2 ,
- Стан бр. Д5 корисне површине око 37m^2 ,
- Стан бр. Д5а корисне површине око 37m^2 ,
- Стан бр. Д6 корисне површине око 29m^2 ,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 56m^2 ,
- прилаз стамбеном делу, корисне површине око 18m^2 .

Укупна корисна површина приземља износи око 385m^2 .

Прва етажа ламеле Д намењена је за 5 (пет) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт).

- Стан бр. Д7 корисне површине око 47m^2 ,
- Стан бр. Д8 корисне површине око 81m^2 ,
- Стан бр. Д9 корисне површине око 72m^2 ,
- Стан бр. Д10 корисне површине око 48m^2 ,
- Стан бр. Д11 корисне површине око 73m^2 ,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 23m^2 .

Укупна корисна површина прве етаже износи око 343m^2 .

Друга етажа ламеле Д намењена је за 5 (пет) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт).

- Стан бр. Д12 корисне површине око 47m^2 ,
- Стан бр. Д13 корисне површине око 81m^2 ,
- Стан бр. Д14 корисне површине око 72m^2 ,
- Стан бр. Д15 корисне површине око 48m^2 ,
- Стан бр. Д16 корисне површине око 73m^2 ,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 22m^2 .

Укупна корисна површина прве етаже износи око 343m^2 .

Трећа етажа ламеле Д намењена је за 5 (пет) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт).

- Стан бр. Д17 корисне површине око 47m^2 ,
- Стан бр. Д18 корисне површине око 80m^2 ,
- Стан бр. Д19 корисне површине око 72m^2 ,
- Стан бр. Д20 корисне површине око 48m^2 ,
- Стан бр. Д21 корисне површине око 73m^2 ,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 22m^2 .

Укупна корисна површина прве етаже износи око 343m^2 .

Четврта етажа ламеле Д намењена је за 5 (пет) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт).

- Стан бр. Д22 корисне површине око 47m^2 ,
- Стан бр. Д23 корисне површине око 80m^2 ,
- Стан бр. Д24 корисне површине око 73m^2 ,
- Стан бр. Д25 корисне површине око 48m^2 ,
- Стан бр. Д26 корисне површине око 73m^2 ,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 22m^2 .

Укупна корисна површина четврте етаже износи око 344m^2 .

Поткровна етажа ламеле Д намењена је за пет (5) стамбене јединице и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт).

- Стан бр. Д27 корисне површине око 51m^2 ,
- Стан бр. Д28 корисне површине око 79m^2 ,
- Стан бр. Д29 корисне површине око 78m^2 ,
- Стан бр. Д30 корисне површине око 53m^2 ,
- Стан бр. Д31 корисне површине око 136m^2 ,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 22m^2 .

Укупна корисна површина поткровне етаже износи око 419m^2 .

Укупна корисна површина стамбеног простора Ламеле Д износи око 1993m^2 .

Укупна корисна површина заједничког простора у функцији становања ламеле Д износи око 205m^2 .

Укупна корисна површина паркинг простора износи око 322m^2 .

Укупна корисна површина свих просторија у Ламели Д, износи око 2520m^2 .

Укупна корисна површина стамбено пословног објекта, (ламела А, ламела Б, ламела Ц и ламела Д) износи око 11895m^2 .

3. Уградња унутрашње гасне инсталације која обухвата постављање четири регулационе станице свака капацитета од $Q=40\text{m}^3/\text{час}$ и постављање сопствених фасадних котлова типа Г-4 за све стамбене јединице и пословни простор (128 котлова) сваки капацитета од 20kW .

Регулационе станице поставиће се на зиду и то свака код пешачког улаза у ламеле, даље се развод гаса води кроз заједнички простор у функцији становања (ходници и степеништа) до испред улазних врата за сваку стамбену јединицу где се поставља индивидуални мерни сет за сваки стан. Развод гаса до пословног простора води се по фасади објекта.

4. Изградња све неопходне инфраструктуре потребне за функционисање планираног објекта (саобраћајнице, водовод, канализација, електроинсталација, гас и др. инсталација по потреби) на сопственој парцели и кроз објект.

На предметној локацији за потребе прилаза до објекта (улаза у ламеле и у пословне просторе) планиране су интерне саобраћајнице намењене за пешачки и колски саобраћај као и 50 (четрдесет седам) паркинг места за путничка возила за станаре као и за запослене у планираном пословном делу објекта. Површина отворених саобраћајница са паркинзима износи око 1600м².

5. Уређење зелених слободних површина, у виду травнатих површина са засадом високог и ниског растиња и украсних биљака цветница.

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

Класа стамбеног простора - 112222 - 77,0%.

Класа простора трговине на мало - 123002 - 8,0%.

Класа гараже - 124210 - 15%.

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

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

Планирана спратност објекта Пд+П+4+Пк.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је 2482м².

Заузетост парцеле под планираним објектом је око 2154м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле планским документом је 12906м².

Укупна бруто површина стамбено пословног објекта, (ламела А око 2887м², ламела Б око 3093м², ламела Ц око 2813м² и ламела Д око 2486м²) тј. само надземне етажне око 11279м².

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 укупно износи око 11895м².

Укупна корисна површина изградње Ламела А износи око 3041м².

Укупна корисна површина изградње Ламела Б износи око 3201м².

Укупна корисна површина изградње Ламела Ц износи око 3133м².

Укупна корисна површина изградње Ламела Д износи око 2520м².

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.

Пословни простор 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:
 - У складу са Обавештењем о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-272/2020-III-01 од 08.10.2020.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
У складу са Обавештењем о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-301/2020-III-01 од 10.11.2020.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: На основу услова у погледу мера заштите од пожара од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-14625/20 од 08.10.2020.год. нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара. **Обавеза је да се доставе на сагласност** пројекти за извођење објекта, чији је саставни део и главни пројекат заштите од пожара овом Одељењу.
- Санитарна заштита: Према санитарним условима РС, АП Војводина, Покрајински секретаријат за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Сремској Митровици бр. 183-

53-01033-2/2020-14 од 16.11.2020.год. постоји обавеза да се пре почетка обављања делатности која подлеже санитарном надзору у објекту у којем се обавља обезбеде прописани општи и посебни санитарни услови.

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 1489м².

Пешачке и приступне саобраћајнице: Парцела има директан улаз - излаз на улицу Ћирила и Методија и на улицу Трг Слободе. Планирана су четири улаза (по један за сваку ламелу). Ламеле А и Б имају приступ из дворишта са источне стране из правца улице Ћирила и Методија, док ламеле Ц и Д имају приступ из дворишта са западне стране из правца улице Трг Слободе.

Поред улазног степеништа предвиђене су пешачке рампе и ветробрани. За потребе спуштања на ниво гараже предвиђене су рампе. Планирано је укупно 133 (сто тридесет три) паркинг места с тим што су 83 гаражна места у склопу објекта у 5 (пет) гаража, а на отвореном делу парцеле планирана су 50 (педесет) паркинг места за путничка возила станара и корисника пословног простора од којих је петнаест (15) изведено растер плочама и улази у површину под зеленилом.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде са крова објекта одвести у атмосферску канализацију у изграђену у улици Ћирила и Методија или у зелене површине на парцели.

Врста и висина оградe: Око парцеле могуће је али није обавезујуће 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 до 1,80 м.

Загревање објекта: У објекту како пословном тако и стамбеном делу је предвиђено радијаторско топловодно грејање. Свака стамбена јединица се загрева сопственим фасадним котлом са санитарном припремом топле воде. Гаражни простори нису предвиђени да се загревају.

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 плана водова картиране су подземне и надземне инсталације струје, телефона, гаса, воде и фекалне канализације у РГЗ Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови:

Према техничким условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 50/102-1 од 15.10.2020. год.,

- Електро услови:

Према Условима за пројектовање и прикључење од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-293864-20 од 15.10.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 16.10.2020. год.

Према Условима за пројектовање и прикључење од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-335501-20 од 17.11.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 18.11.2020. год, **не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура довољног капацитета те је неопходно закључити уговор о изградњи нове ТС 20/0,4кВ и двоструког прикључног 20кВ кабловског вода са инвеститором или јединицом локалне самоуправе.**

- Водни и канализациони услови:

Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 8143 од 09.10.2020.год.

Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 9011 од 10.11.2020.год.

- ТТ услови:

Према Техничким условима 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 Сремска Митровица, број: А335-315234/1-2020 од 08.10.2020.год.

- Гасни услови:

Према Техничким условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 3192-2/20 од 09.10.2020.год.

Технички услови - извештај о могућности прикључења објекта бр. ТИ УГИ 3192-3/20 од 09.10.2020.год.

Према Техничким условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 3629-2/20 од 12.11.2020.год.

Технички услови - извештај о могућности прикључења објекта бр. ТИ УГИ 3192-3/20 од 12.11.2020.год.

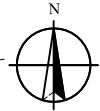
Напомена:

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.

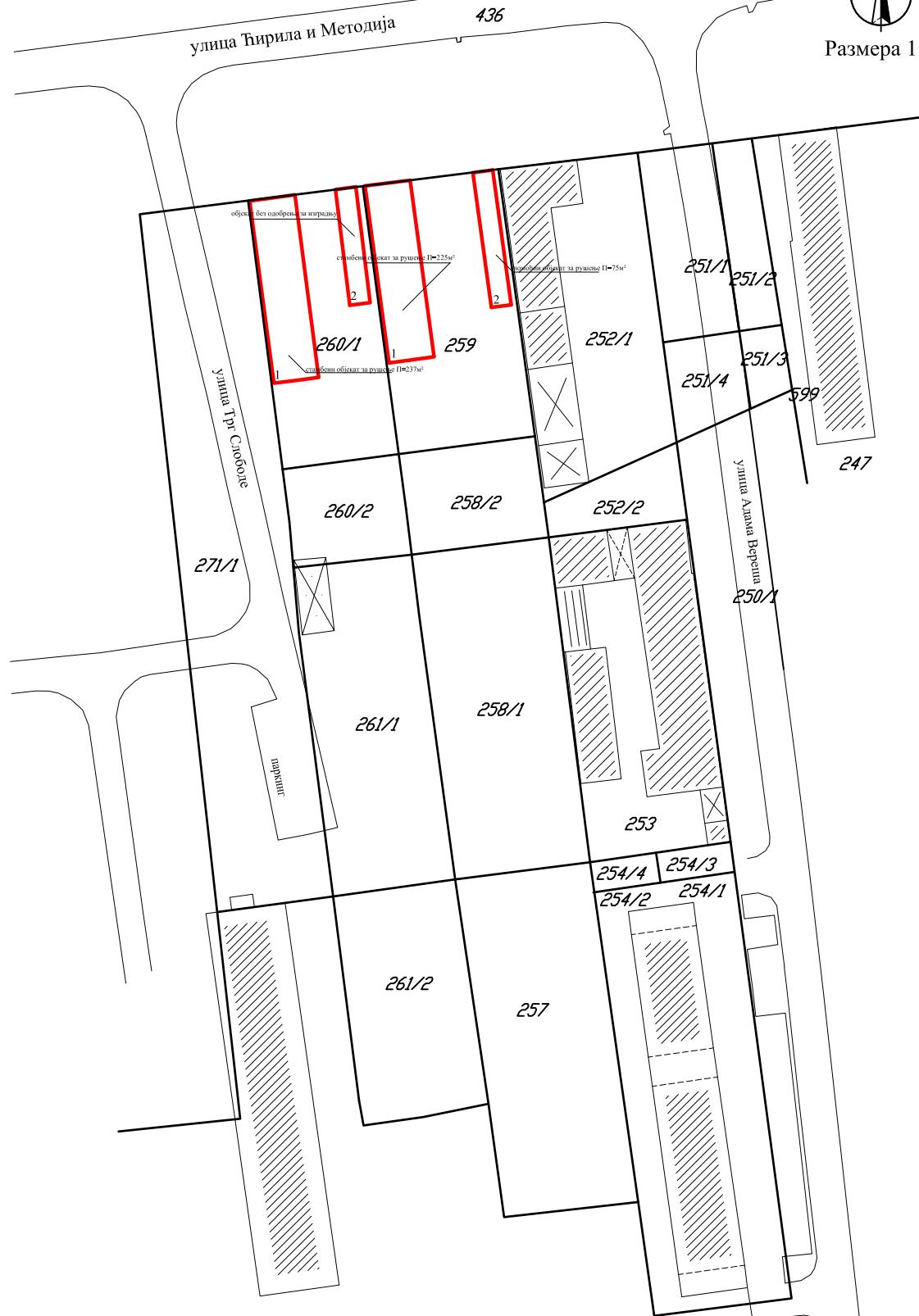
Пре подношења захтева за грађевинску дозволу с обзиром да на предметном локалитеру не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура довољног капацитета неопходно је закључити уговор о изградњи нове ТС 20/0,4кВ и двоструког прикључног 20кВ кабловског вода са инвеститором или јединицом локалне самоуправе.


Пре подношења захтева за употребну дозволу неопходно је извршити обједињавање предметних парцела у једну грађевинску парцелу.

Приказ рушења

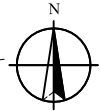


Размера 1:500

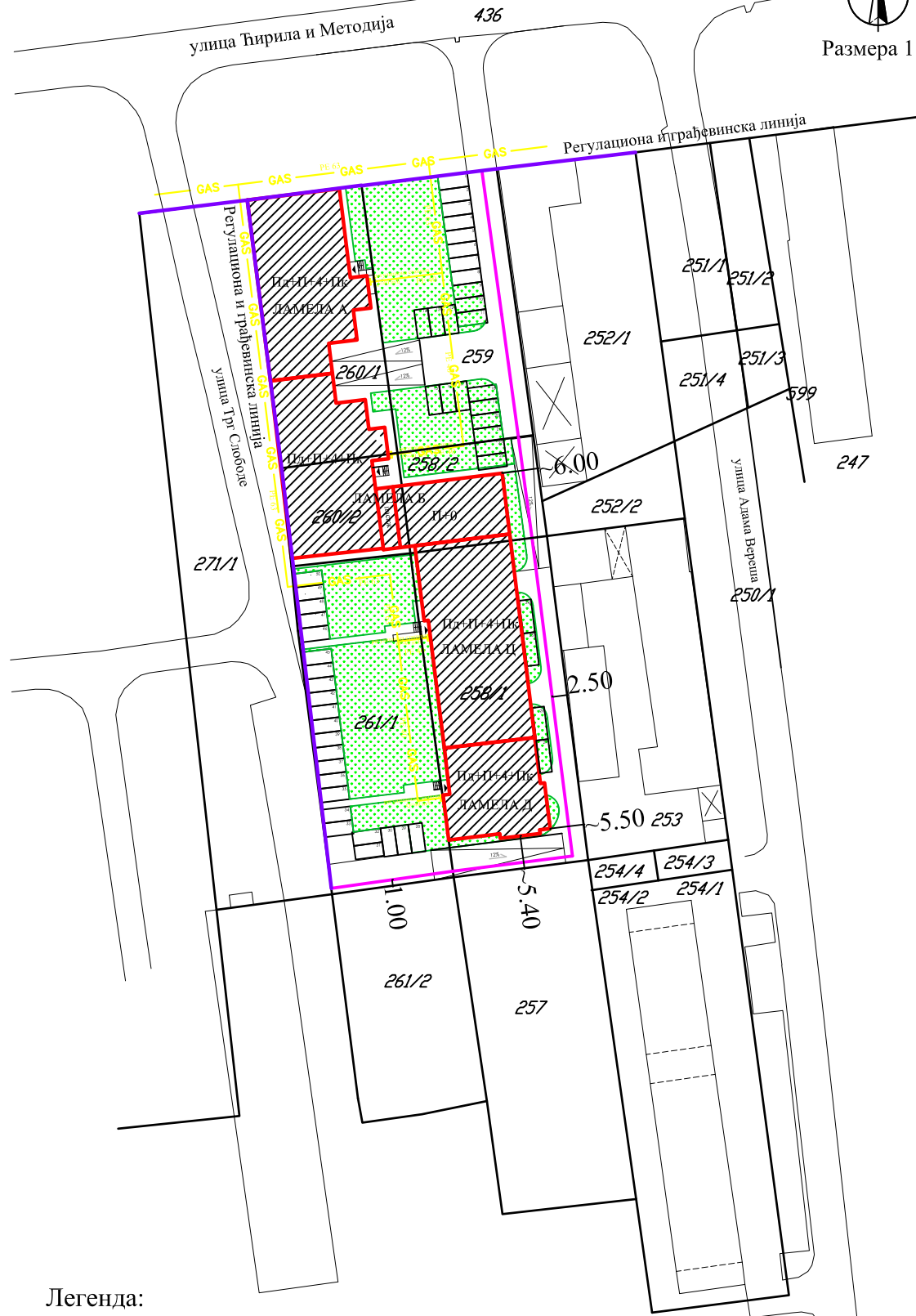


 Планирано рушење





Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

-  Регулациона линија
-  Грађевинска линија
-  Планирана изградња
-  Улаз

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 258/1, 258/2, 259, 260/1, 260/2 и 261/1 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. ROP-SPZ-27802-LOC-1/2020 од 05.10.2020.год.,
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 258/1, 258/2, 259, 260/1, 260/2 и 261/1 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад, број. 956-01-302-14950/2020 од 06.10.2020.год.,
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-272/2020-III-01 од 08.10.2020.год.,
4. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране ОУ општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-301/2020-III-01 од 10.11.2020.год.
5. Услови у погледу мера заштите од пожара од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-14625/20 од 08.10.2020.год.
6. Санитарни услови РС, АП Војводина, Покрајински секретаријат за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Сремској Митровици бр. 183-53-01033-2/2020-14 од 16.11.2020.год.
7. Услови „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 50/102-1 од 15.10.2020. год.,
8. Услови од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-293864-20 од 15.10.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 16.10.2020. год.,
9. Услови од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-88.1.1.0.-Д-07.17.-335501-20 од 17.11.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 18.11.2020. год
10. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 8143 од 09.10.2020.год.,
11. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 9011 од 10.11.2020.год.,
12. 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 Сремска Митровица, број: А335-315234/1-2020 од 08.10.2020.год.
13. Технички услови предузећа „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број 3192-2/20 од 09.10.2020.год.
14. Технички услови предузећа „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број 3629-2/20 од 12.11.2020.год.
15. Технички услови - извештај о могућности прикључења објекта бр. ТИ УГИ 3192-3/19 од 09.10.2020.год.
16. Технички услови - извештај о могућности прикључења објекта бр. ТИ УГИ 3192-3/20 од 12.11.2020.год.
17. Идејно решење израђено од стране „Decart inženjering“ д.о.о. из Београда, број ИДР-17А/20 из новембра 2020.год.
18. Специјално пуномоћје за заступање „MBSN komerc“-а д.о.о. из Голубинаца дато „Decart inženjering“ д.о.о. из Београда, електронски потписано 01.10.2020. год.
19. Катастарско топографски план израђен од геодетског бироа „ABSOLUT documents VS“ д.о.о. Стара Пазова дана 30.09.2020.год.
20. Такса за решење у износу од 320,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-23, прималац Република Србија.
21. 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.
22. Накнада за ЦЕОП у износу од 2000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 15-58037100, прималац Агенција за привредне регистре.
23. Такса за локацијске услове у износу од 1.124.263,00 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. „MBSN Komerc“ д.о.о. из Голубинаца путем пуномоћника,
2. Општинска управа општине Стара Пазова, Одељење привреду,
3. МУП Одељење Сремска Митровица,
4. Покрајински секретаријат за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Сремској Митровици,
5. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова
6. ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
7. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
8. „Телеком Србија“ а.д. Београд, Сектор Сремска Митровица,
9. Покрајински секретаријат за здравство, Одељење у Сремској Митровици
10. „Гас феомонт“ ад Стара Пазова.