

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-СПЗ-29724-ЛОС-1/2019
Дана: 23.01.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ДОГРАДЊУ ОБЈЕКТА ДЕЧИЈЕГ ВРТИЋА „ПОЛЕТАРАЦ“
на кат. парц. бр. 9/3 к.о. Стара Пазова
у ул. Владимира Хурбана бр. 13 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 и 37/19 др. Закон), Правилника о поступку 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.112-5-25/2019-III од 14.06.2019. год.

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

Подносилац захтева: ОПШТИНА СТАРА ПАЗОВА (ПИБ 1011241970)
из Старе Пазове, ул. Светосавска бр. 11,
овлашћено лице Милан Беара из Нових Бановаца.

Број и дан подношења захтева: РОР-СПЗ-29724-ЛОС-1/2019 од 30.09.2019. године.

Подаци о локацији: Површина јавне намене О-1-предшколска установа.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 9/3 к.о. Стара Пазова, уписана у лист непокретности бр. 10011 к.о. Стара Пазова у површини од 10301м².

Намена парцеле: Површина јавне намене О-1 намењена за образовање -предшколску установу.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Индекс заузетости: Максимално 30% што износи 3090м².

Изграђеност парцеле: Максимално 0.6 што износи 6181м².

Минимална површина под зеленилом: Површина потребног земљишта (са свим садржајима на отвореном укључујући и паркинг простор) је најмање 30м² по детету, а ако се земљиште налази уз постојеће уређене јавне зелене површине, најмање 15м² по детету.

Намена објекта: Планира се доградња постојећег пословног објекта вртића, спратности П+1, при чему ће дограђени простор са постојећим објектом бити физички повезан затвореним ходником (топла веза), али са засебним улазом у дограђени део објекта

Доградња је намењена за четири функционално-просторне целине које су подељене на улазни део са неопходним садржајем за пријем деце (изолација) и просторијама за васпитаче на спрату, просторије за боравак деце, трпезарију и вишенаменску просторију на спрату објекта, нето површина приземља је око 506м², а нето површина спрата је око 494м².

У приземљу дограђеног простора планирана је улазна рампа и степениште које води кроз ветробран у ходник, затим се даље предвиђа део за изолацију деце са пратећим просторијама у виду тријаже, собе за изолацију припадајући санитарни чвор и трокадеро. Такође је планирана и техничка просторија уз везу са постојећим објектом. У приземљу су предвиђене просторије за трпезарију и приручну кухињу као и три просторије за боравак деце са пратећим санитарним чворовима и оставом. Из ходника се путем двокраког степеништа долази на спрат у склопу кога су поред ходника предвиђене просторије за боравак васпитача у виду собе за одмор и гардеробе са

пратећим санитарним чвором за васпитаче. Даље се планирају четири просторије за боравак деце са пратећим санитарним чворовима и оставом, као и вишенаменска просторија.

Укупна нето површина дограђеног објекта износи око 1000м², а бруто развијена површина дограђеног објекта износи око 1.118м².

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

Зграде дечијих вртића - 126310 - 100,0%.

Фазност изградње: Није предвиђена фазна доградња.

Тип објекта: Дограђени објекат.

Спратност објекта: Максимална спратност П+1.

Затражена спратност планиране доградње је П+1.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је 3090м².

Заузетост парцеле под планираним дограђеним објектом је око 570м², а под постојећим је 2.069м², што заједно износи око 2640м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 6181м².

Изграђеност парцеле под планираним дограђеним објектом је око 1.118,00м², а под постојећим објектом око 4.138м². што заједно износи око 5256м².

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 планиране доградње износи око 1000м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално + 0.10 м.

Светла висина просторија: минимално 3.40м.

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.
- 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 501-264/2017-III-07 од 22.10.2019.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 217-15886/19 од дана 22.10.2019. дана нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара, али је пре отпочињања поступка за утврђивање оподобности објекта за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објекта.
- Санитарна заштита: На основу санитарних услова од РС АПР Покрајински секретаријат за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Сремској Митровици број 138-53-00969-2/2019-14 од 24.10.2019.год. објекат у коме се обавља васпитно-образовна делатност подлеже санитарном надзору, пре почетка обављања делатности, у њему морају бити обезбеђени 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. У непосредној близини објекта – парцеле предшколске установе је градски парк, тако да се зелене површине рачунају 15м² по детету.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Парцела има директан постојећи улаз-излаз на улицу Владимира Хурбана, који остаје и даље без промена. Преко постојећих тротоара планира се приступ са спољне стране до дограђеног дела објекта. Паркирање моторних возила на комплексу мора бити строго контролисано у смислу да се одвоје пешачке саобраћајнице од моторних саобраћајницама адекватним оградама а за потребе безбедности деце. Паркирање возила није предвиђено у склопу комплекса већ на постојећем паркингу простору у улици Владимира Хурбана и у улици Адама Вереша.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде са крова објекта одвести у канализацију изграђену у улици Владимира Хурбана или у зелене површине на парцели.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне воде из објекта одвести у уличну канализациону мрежу у улици Владимира Хурбана.

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 до 1,80 м. Ограда око парцеле – комплекса предшколске установе је обавезујућа из разлога заштите деце која бораве у објекту и контроле уласка и изласка из комплекса.

Загревање објекта: Објекат загревати алтернативно на електричну енергију или природни гас.

Предмет ових локацијских услова није гасификација дограђеног дела објекта.

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 у РГЗ Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад уписани су водови телефона, струје, воде и канализације.

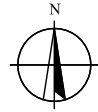
Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови: Према техничким условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 307/72 од 04.11.2018. 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.- 420434-19 од 08.01.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 09.01.2020. год. Издати су услови према којима није могуће извршити прикључење дограђеног простора без додатних услова и склапања уговора између дистрибутера и Општине Стара Пазова.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 9992 од 04.11.2019.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: А335-472224/1-2019 од 23.10.2019.год.
- Гасни услови: Према Техничким условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 3493-2/19 од 16.11.2019. год.

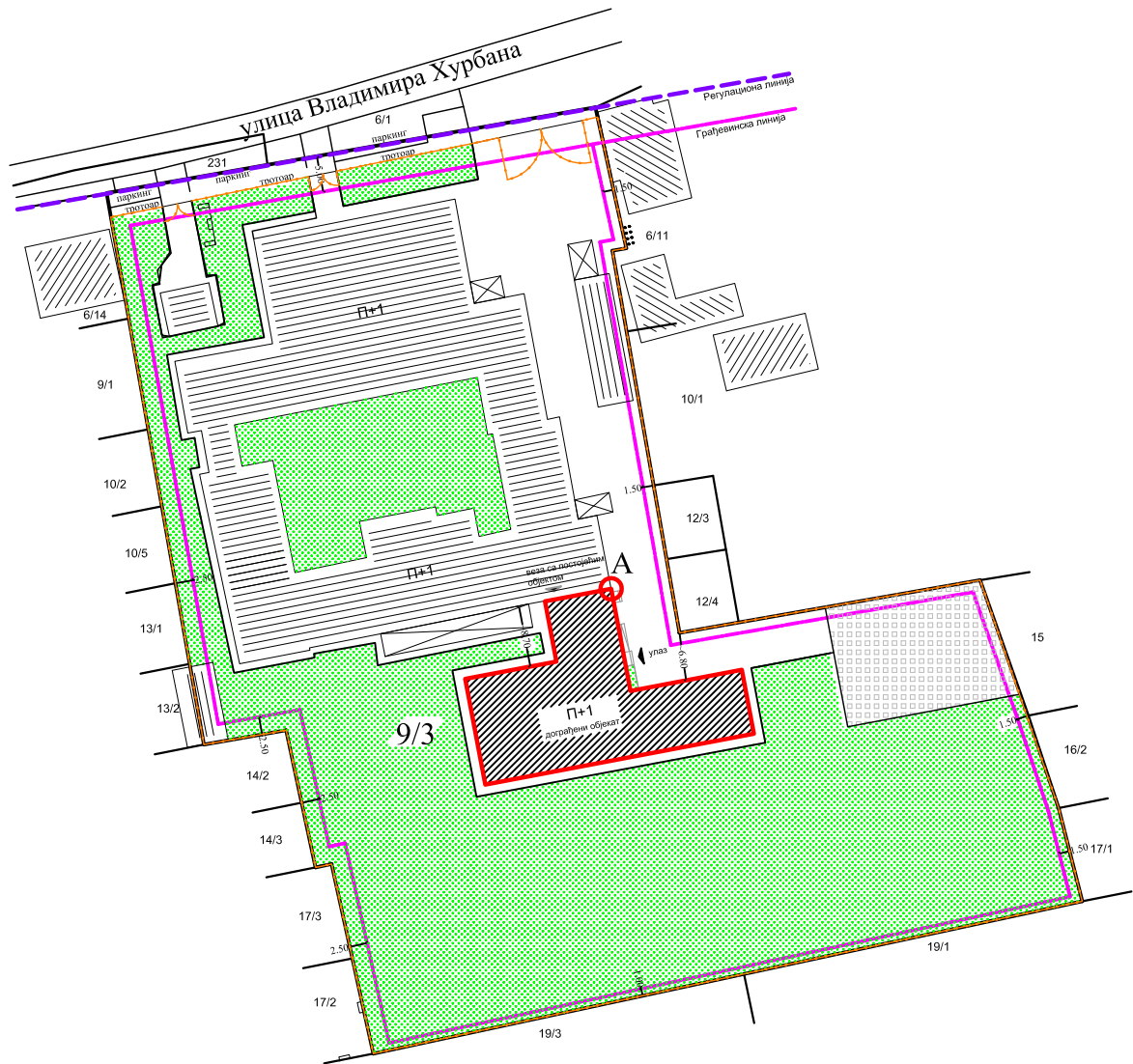
Напомена:

- 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 издавање грађевинске дозволе неопходно је закључити уговор о изградњи недостајуће електроенергетске инсталације за потребе доградње између дистрибутера и инвеститора.

Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

--- Регулациона линија

— Грађевинска линија

○ А Постојећа тачка

▨ Планирана доградња

▲ Улаз

— Ограда око комплекса

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 9/3 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, ROP-SPZ-29724-LOC-1/2019 од 25.12.2019.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 9/3 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад, број. 956-01-302-12340/2019 од 26.12.2019.год.
3. Обавештење Одељења за инспекцијске послове и комуналне делатности ОУ Стара Пазова 501-264/2017-III-07 од 22.10.2019.год.
4. 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 217-15886/19 од дана 22.10.2019. год.
5. Санитарни услови од РС АПР Покрајински секретаријат за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Сремској Митровици број 138-53-00969-2/2019-14 од 24.10.2019.год.
6. Услови „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 307/72 од 04.11.2018. год.
7. Услови од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.- 420434-19 од 08.01.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 09.01.2020.год.
8. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 9992 од 04.11.2019.год.,
9. 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: А335-472224/1-2019 од 23.10.2019.год.
10. Технички услови предузећа „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број 3493-2/19 од 16.11.2019.год.
11. Идејно решење израђено од стране „QUIDDITA“ д.о.о. из Београда, број Q 01-09/2019 из септембра 2019.год.
12. Катастарско топографски план израђен од геодетског бироа „ТОП ГЕО“ д.о.о. БЕОГРАД дана 19.07.2019.год.
13. Такса за решење у износу од 320,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 50-016, прималац Република Србија.
14. Накнада за ЦЕОП у износу од 2000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 78-56659000, 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
струк. инж. грађ. Биљана Симеуновић,

Начелница,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. Општина Стара Пазова путем пуномоћника,
2. Одељење за инспекцијске послове и комуналне делатности ОУ Стара Пазова,
3. МУП Одељење Сремска Митровица,
4. Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Сремској Митровици,
5. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова
6. ЕПС Дистрибуција, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
7. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
8. „Телеком Србија“ а.д. Београд, Сектор Сремска Митровица,
9. „Гас феомонт“ ад Стара Пазова.