

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-26069-LOCH-2/2020
Дана: 09.11.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА РУШЕЊЕ ПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ И ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА
И ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА
КОНДОМИНИЈУМА – I ФАЗА
СА УГРАДЊОМ УНУТРАШЊЕ ГАСНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ
на кат. парц. бр. 3742 к.о. Стари Бановци
у ул. Миленка Певца бр. 48 у Старим Бановцима
блок 30

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 општинског поступка 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 документ: План генералне регулације насеља Бановци (Стари Бановци, Нови Бановци и Бановци-Дунав) („Сл. лист општина Срема“ бр. 2/10, 17/12, 29/13, 42/16, 31/19 и 2/20).

Урбанистички пројекат: Урбанистички пројекат за уређење локације за изградњу стамбеног комплекса типа „кондоминијум“ на кат. парц. бр. 1519 и 1520/1 к.о. Стари Бановци у насељу Стари Бановци израђен од „LMD INŽENJERING“ д.о.о. из Старе Пазове, на који је Комисија за планове општине Стара Пазова дала позитивно мишљење на 340. седници одржаној дана 19.06.2020.год. и који је потврђен од Одељења за урбанизам и грађевине Општинске управе Стара Пазова дана 27.07.2020. године под бројем 350-91/2020-III-05.

Подносилац захтева: БРАНИСЛАВ КРИСТИЋ

из Старих Бановаца.

Пуномоћник:

Ненад Цветковић

из Београда.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-26069-LOCH-2/2020 од 24.09.2020. године.

Подаци о локацији: Зона становања - блок 30 је намењен породичном и колективном становању са свим пратећим делатностима које не ремете становање.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3742 к.о. Стари Бановци, уписана у лист непокретности број 3715 к.о. Стари Бановци у површини од 55а 99м².

Намена парцеле: Зона становања је зона у оквиру које се могу градити стамбени и стамбено пословни објекти само за оне делатности које не угрожавају становање и животну средину.

Степен заузетости парцеле: До 70% (максимално 3.919м²).

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

Индекс изграђености парцеле: Није прописано Планом

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

Минимална површина под зеленилом: Минимално 30 % (минимално 1.680м²).

Намена објекта: На предметној локацији планирана је изградња кондоминијума (групација објеката намењених за вишепородично становање, који ће се састојати од пет стамбених објеката са по четири стамбене јединице и једног стамбеног објекта са шест стамбених јединица, спратности П+1, међусобно спојених гаражама са по једним гаражним местом за

стамбену јединицу типа А, спратности П+0. Објекат портирнице лоциран до улице и објекат гараже лоциран у дну парцеле, пројектовани као слободностојећи објекти на парцели).

Предмет ових локацијских услова је I фаза.

I Фаза изградње обухвата следеће:

Рушење постојећих објеката:

- породичне стамбене зграде, спратности П+0, бруто површине 139м² обележене у копији катастарског плана бројем 1

- помоћног објекта, спратности П+0, бруто површине 78м² обележеног у копији катастарског плана бројем 2.

Изградња објеката обухвата:

Објекат број 1, који ће се састојати од четири стамбене јединице, спратности П+0, укупне корисне површине око 345м².

1. једна стамбена јединица типа А са гаражом, корисне површине око 95м²,
2. једна стамбена јединица типа Б, корисне површине око 85м²,
3. једна стамбена јединица типа Б, корисне површине око 85м²,
4. једна стамбена јединица типа Ц, корисне површине око 80м².

Објекат број 2, који ће се састојати од четири стамбене јединице, спратности П+0, укупне корисне површине око 360м².

1. једна стамбена јединица типа А са гаражом, корисне површине око 95м²,
2. једна стамбена јединица типа А са гаражом, корисне површине око 95м²,
3. једна стамбена јединица типа Б, корисне површине око 85м²,
4. једна стамбена јединица типа Б, корисне површине око 85м².

Објекат број 8 – портирница, спратности П+0, корисне површине око 10м².

Уградња унутрашње гасне инсталације у објекат 1 и објекат 2 обухвата:

Уградњу 8 (осам) фасадних гасних котлова топлотне снаге 24kW у сваку стамбену јединицу и развод инсталације од МРС Г-4 који ће бити постављен код улаза у сваки стан.

У првој фази се такође планира изградња интерне саобраћајнице, која повезује објекте са улицом Миленка Певца на коју предметна парцела има директан излаз. Интерна саобраћајница имаће површину од око 280м². На парцели се планира и изградња 10 (десет) паркинг места, испред објекта 1 и 2 за потребе станара, укупне површине од око 125м².

Категорија и класа објекта:

Према Урбанистичком пројектусви планирани објекти у кондоминијуму спадају у категорију В са класификацијом одређеном према укупној површини 112222.

Према изграђености у I фази која је предмет ових Локацијских услова објекти спадају у категорију Б и класу 112212 – 100%

Фазност изградње: предмет обраде је само фаза I из Урбанистичког пројекта.

Тип објекта: Кондоминијум.

Спратност објекта: Максимална дозвољена спратност износи П+3+Пк.

Спратност планираних објеката је П+1 за стамбене јединице и П+0 за портирницу и гараже.

Заузетост парцеле под планираним и постојећим објектима: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је око 3.919м².

Заузетост парцеле под објектима прве фазе износи око 412м² око 8%.

Бруто развијена површина свих етажа: Изграђеност парцеле након изградње објеката прве фазе износиће око 895м².

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 изградње прве фазе износиће укупно око 715м².

Карактер објеката: Стални.

Кота приземља: Кота приземља +0.15м у односу на тротоар у улици.

Светла висина просторија: Стамбени простор минимално 2,60м

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.
- Противпожарна заштита: На основу Услови од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217 -14139/19 од 20.09.2019.год. нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара, али је потребно применити мере заштите од пожара

утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара.

Такође, потребно је, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објеката за употребу, **доставити на сагласност пројекте за извођење објеката**, чији је саставни део Главни пројекат заштите од пожара, овом органу.

Нивелација и регулација: Објекте прилагодити ситуацији на терену и регулисати их 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.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Парцела има директан улаз-излаз на улицу Миленка Певца. Предвиђено је укупно 13 (тринаест) паркинг места на сопственој парцели у првој фази градње, од чега 3(три) у затвореном простору (гаража) и 10 (десет) на отвореном. Пешачки приступ парцели и објекту је такође из улице Миленка Певца.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде одвести на зелене површине на парцели.

Одвођење фекалних вода: Канализацију употребљених вода решити одвођењем у водонепропусну јаму која представља прелазно решење до изградње уличне канализационе мреже. Удаљеност септичке јаме је минимално 3,00м од било које међе парцеле.

Врста и висина оградe: Око парцеле потребно је изградити ограду. Елементи оградe (темељи, стубови, зид) морају се градити на властитој парцели. Улична ограда треба да се естетски уклопи са архитектуром објекта и потребно је извести према улици транспарентно. Максимална висина оградe до 1,80м.

Загревање објеката: Објекти ће се загревати на природни гас, где ће свака од осам стамбених јединица које се граде у првој фази, имати одвојен фасадни гасни котло топлотне снаге 24kW и МРС G-4. Објекат портирнице ће се загревати ел. енергијом.

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 РГЗ-а Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад картирана је гасна и електро инсталација.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови: Према условима од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број: 307/65 од 01.10.2019. год.
- Електро услови:
Према Условима од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-295651-19 од 22.11.2019. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 26.11.2019. год
Према Условима од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-298560-20 од 23.10.2020. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 27.10.2020. год. **изградња објекта није могућа** без испуњења додатних услова, јер у моменту издавања услова не постоји изграђена електро енергетска инфраструктура довољног капацитета, те је потребно извршити реконструкцију постојеће СТС 20/0,4kV „Миленка Певца 2“ у Старим Бановцима, односно закључити уговор о предметној реконструкцији између имаоца јавног овлашћења „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак ЕД Рума и инвеститора или јединице локалне самоуправе.
- Водни и канализациони услови:Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 8599 од 01.10.2019. 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: А335-417765/1-2019од 18.09.2019. год.
- Гасни услови:
Према условима од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 2973-2/19 од14.10.2019. год.
Према извештају о могућности прикључења објекта од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број ТИ УГИ 3357-3/20 од 03.11.2020.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 инвеститор је у обавези да реши питање о недостајућој електроенергетској инфраструктури склапањем уговора са имаоцем јавног овлашћења или са локалном самоуправом.

Приказ рушења



P = 1:1000








Приказ регулационих и грађевинских линија



P = 1:1000



Легенда:

-  Регулациона линија
-  Грађевинска линија
-  Планирана изградња I фаза
-  Улаз
-  Водонепропусна септичка јама

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 3742 к.о. Стари Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-16472/2020 од 05.10.2020.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр.3742 к.о. Стари Бановци од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-01-302-14830/2020 од 05.10.2020.год.
3. Услови од РС, МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217 -14139/19 од 20.09.2019.год.
4. Услови ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број:307/65 од 01.10.2019.год.
5. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-295651-19 од 22.11.2019. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 26.11.2019. год
6. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-298560-20 од 23.10.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 27.10.2020.год.
7. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број:8599 од 01.10.2019.год.
8. 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: А335-417765/1-2019 од 18.09.2019.год.
9. Услови од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 2973-2/19 од 14.10.2019.год.
10. Услови – извештај о могућности прикључења објекта од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број ТИ УГИ 3357-3/20 од 03.11.2020.год.
11. Идејно решење израђено од „RE:3A STUDIO“ из Лазаревца, бр. пројекта 09-20-ИДР, у Лазаревцу, септембра 2020.год.
12. Пуномоћ за заступање од стране Бранислава Кристића из Старих Бановаца дато Ненату Цветковићу из Београда, од дана 20.09.2020.год.
13. Решење РГЗ СКН Стара Пазова број 952-02-3-098-4639/2019 од 20.11.2019. године о спајању кат.парц.бр. 1519 и 1520/1 к.о. Стари Бановци у кат.парц.бр. 3742 к.о. Стари Бановци.
14. Такса за решење у износу од 320,00 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 ЦЕОП у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 69-56028600, прималац Агенција за привредне регистре.
17. Такса за локацијске услове у износу од 55.238,00 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:

струк.инж.грађ. Биљана Симеуновић

Начелница,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. Браниславу Кристићу из Старих Бановаца, путем пуномоћника,
2. МУП Одељење за ванредне ситуације Сремска Митровица,
3. ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова,
4. ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
5. „Водовод и канализација“ ЈП Стара Пазова,
6. „Телеком Србија“ А.Д. Београд, Извршна јединица Сремска Митровица,
7. „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова.