

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-35419-LOCH-2/2019
Дана: 27.02.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА РУШЕЊЕ ПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ
И ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
СА УНУТРАШЊОМ ГАСНОМ ИНСТАЛАЦИЈОМ
на кат. парц. бр. 414 и 415 к.о. Стара Пазова
ул. Ћирила и Методија бр. 123 у Старој Пазови
у блоку 25

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), 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. 112-5-25/2019-III од 14.06.2019. год.

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

Подносилац захтева: С.Р. „MONTER“ (ПИБ 100537190)
из Старе Пазове, ул. Симе Шолаје бр. 81

Пуномоћник: С.Р. „TENNO ПРОЈЕКТ“ (ПИБ 102695520)
из Старе Пазове, ул. Ћирила и Методија бр. 15/13,
чије је овлашћено лице Марина Маринко Новак
из Старе Пазове.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-35419-LOCH-2/2019 од 04.12.2019. године.

Подаци о локацији: Блок 25 - Зона 4 - становање под утицајем центра 2.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 414 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 2168 к.о. Стара Пазова у површини 773м².

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 415 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 2168 к.о. Стара Пазова у површини 1913м².

Намена парцеле: Намењена је за изградњу стамбених, стамбено пословних или пословно помоћних објеката, пратећих објеката у функцији коришћења главног објекта (гараже, оставе и сл.), изузетно се може планирати више стамбених објеката на једној парцели, као јединствена урбанистичка целина за заједничким двориштем и пратећим садржајима, партерним уређењем и сл. у складу са укупним капацитетима парцеле, а у ком случају је потребна израда Урбанистичког пројекта. Ако се грађевинска парцела у оквиру зоне становања намењује за чисто пословање, односно производњу, обавезна је израда урбанистичког пројекта уз услов да објекат својом делатношћу не угрожава животну средину.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Индекс заузетости парцеле: До 50% (максимално 1164м²).

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 6053м²).

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 698м²).

Намена објекта: На предметној парцели планирано је:

1. Рушење постојеће породична стамбене зграде, спратности П+0, бруто површине 111м² означене на копији плана бројем 1 на кат. парц. бр. 414 к.о. Стара Пазова, за потребе формирања слободног простора за планирану изградњу.

2. Изградња стамбено-пословног објекта, спратности Пд+П+2+Пк, намењеног за становање – 9 (девет) стамбених јединица и пословање – 1 (један) локал намењен за продавницу опреме за грејање и водовод са магацином и заједничке просторије у функцији становања и пословања - хоризонталне и вертикалне комуникације у виду ходника и степеништа, укупне корисне површине целокупног објекта око 900м².

Подрумска етажа је намењена за заједничке просторије у функцији пословања - хоризонталну и вертикалну комуникацију (ходник и степенишни простор), корисне површине око 11м² у и пословни простор - магацин корисне површине око 166м².

Укупна корисна површина заједничких просторија у функцији пословања и магацина у подруму је око 180м².

Приземна етажа намењена је за пословни простор – један (1) локал у који се улаз планира директно са улице намењен за продавницу опреме за грејање и водовод корисне површине око 165м² и заједничке просторије у функцији становања и пословања у које се улази из дворишта намењене за ветробран, хоризонталне и вертикалне комуникације (ходник и степенишни простор), корисне површине 15м².

Укупна корисна површина приземља износи око 180м².

Прва етажа намењена је за три (3) стамбене јединице и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације).

- Стан бр.1 корисне површине око 42м²,
- Стан бр.2 корисне површине око 56м²,
- Стан бр.3 корисне површине око 68м²,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 14м².

Укупна корисна површина прве етаже износи око 180м².

Друга етажа намењена је за три (3) стамбене јединице и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације).

- Стан бр.4 корисне површине око 42м²,
- Стан бр.5 корисне површине око 56м²,
- Стан бр.6 корисне површине око 68м²,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 14м².

Укупна корисна површина друге етаже износи око 180м².

Поткровна етажа намењена је за три (3) стамбене јединице и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације).

- Стан бр.7 корисне површине око 42м²,
- Стан бр.8 корисне површине око 56м²,
- Стан бр.9 корисне површине око 68м²,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 14м².

Укупна корисна површина поткровне етаже износи око 180м².

Укупна корисна површина пословног простора у приземљу са магацином у подруму износи око 330м².

Укупна корисна површина стамбеног простора – 9 (девет) стамбених јединица на првој и другој етажи и етажи поткровља износи око 498м².

Укупна корисна површина заједничког простора у функцији пословања у подруму износи око 11м².

Укупна корисна површина заједничког простора у функцији пословања и становања у приземљу износи око 15м².

Укупна корисна површина заједничког простора у функцији становања на првој и другој етажи и етажи поткровља износи око 42м².

Укупна корисна површина свих простора износи око 900м².

Укупна бруто површина износи око 1045м², тачније, бруто развијена грађевинска површина свих надземних етажа објекта је око 850м².

3. Уградња унутрашње гасне инсталације – Планирано је постављање на фасадном зиду објекта регулационе станице РС -Г- 10 одакле ће се развод гасне инсталације даље развести кроз подрум и степенишни простор где се постављају мерни сетови за сваки од посебних делова објекта –укупно 10 камада. За сваки од посебних делова – 1 (један) пословни простор и 9 (девет) стамбених јединица изводи се унутрашња гасна инсталација од мерног седа до трошила природног гаса. У

сваком од посебних делова предвиђена је уградња фасадног котла ФК тип С3.3 снаге 24kW (ком 1) и шпорета Ш тип А снаге 3kW (ком 1).

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

За потребе паркирања корисника стамбених јединица и запослених лица у пословном простору планира се изградња 12 паркинг места у дворишном делу иза новопланираног објекта . До паркинг места се прилази интерном саобраћајницом за колско пешачки прилаз од улице Ћирила и Методија до објекта и до паркинга.

Категорија и класа објекта: Доминантна категорија објекта је Б.

Класа зграде које се употребљавају у пословне сврхе - 122011 - 31,44%.

Класа стамбене зграде са три или више станова - 112212 - 68,56%.

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимално дозвољена спратност је П+2+Пк.

Планирана спратност објекта Пд+П+2+Пк.

Висина кровног венца: Максимално дозвољена висина кровног венца је 12м. Планирана висина висина слемена према идејном решењу ће износити +14.62м.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је 1164м².

Заузетост парцеле под планираним објектом је око 205м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле предвиђена планским документом је 6053м².

Изграђеност парцеле под планираним објектом износи око 850м².

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 900м².

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.

Подрумски простор минимално 2.40м.

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 инспекцијске послове и комуналне делатности број 501-3/2020-III-07 од 08.01.2020.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: На основу Обавештења 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 217-7/20 од 03.01.2020.год. произилази да с обзиром да је укупна површина стамбеног објекта мања од 2000м² није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документација па сходно томе није прописана обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара.

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 698м².

Пешачке и приступне саобраћајнице: Парцела има директан улаз-излаз на улицу Ћирила и Методија, на парцели иза зграде је предвиђена изградња 12 паркинг места.

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 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.

Загревање објекта: Објекат ће се загревати на гас у складу са условима надлежне дистрибутивне службе преко регулационе станице. У сваком од посебних делова предвиђена је уградња гасног котла типа ЦЗ.3, снаге 24kW.

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, воде, телефона 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: 50/01 од 13.01.2020. године, објављено 13.01.2020. 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.-424-20 од 13.01.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 14.01.2020. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: број: 8 од 03.01.2020. 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: А335-858/1-2020 од 03.01.2020.год. потписано 06.01.2019.год.
- Гасни услови:
Према Техничким условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 4436-2/20 од 09.01.2020.год.
Технички услови - извештај о могућности прикључења објекта бр. ТИ УГИ 4436-3/20 од 09.01.2020.год.

Подаци о објектима који се уклањају пре изградње:

На кат. парц. бр. 414 к.о. Стара Пазова постоји изграђена једна зграда учртана у Копији плана из РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова.

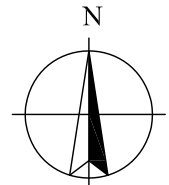
За овај објекат се мора приложити пројекат рушења уз пројекат за грађевинску дозволу.

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.

Обавеза је да се пре подношења захтева за издавање употребне дозволе, спроведе препарцелација у складу са Законом и изврши обједињавање предметних катастарских парцела у једни грађевинску парцелу.

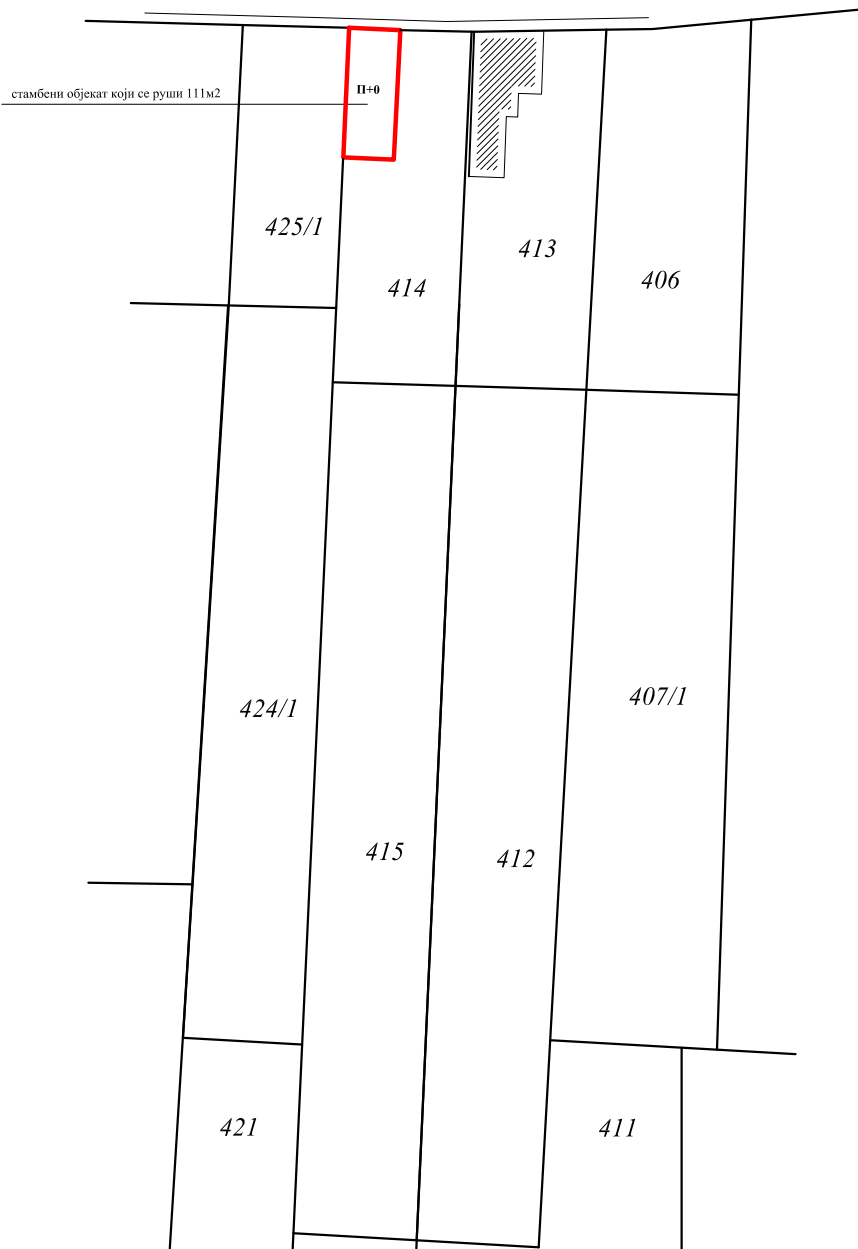
Приказ рушења




РАЗМЕРА 1:500

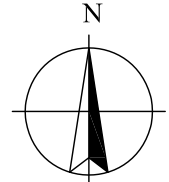
ул. Ђирила и Методија 439

436

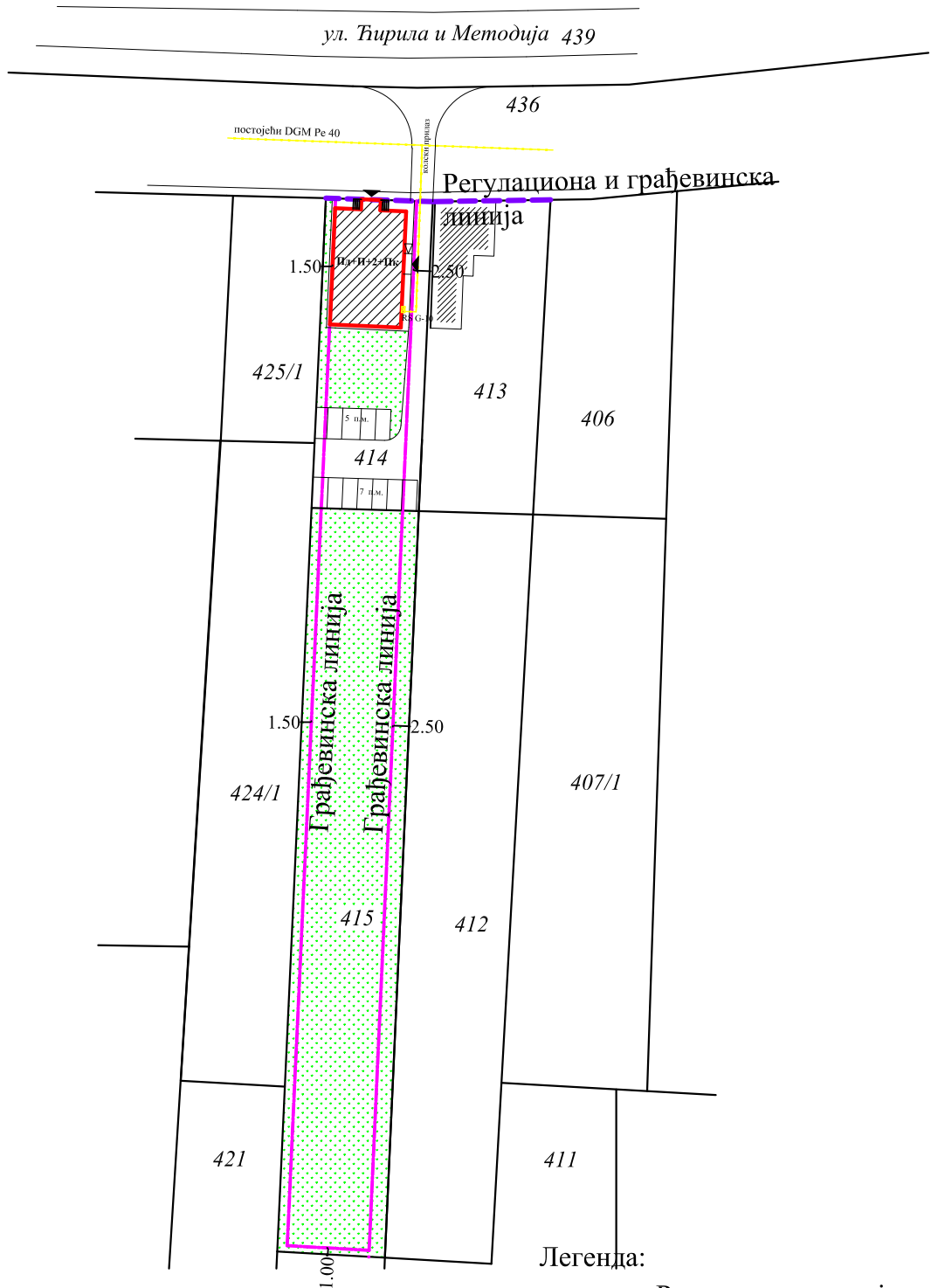


 Планирано рушење

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. 414 и 415 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. ROP-SPZ-35419-LOCH-2/2019 од 09.12.2019.год.,
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 414 и 415 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад, број. 956-01-302-11726/2019 од 06.12.2019. год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за инспекцијске послове и комуналне делатности број 501-3/2020-III-07 од 08.01.2020.год.
4. Обавештење од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-7/20 од 03.01.2020.год.
5. Услови од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-424-20 од 13.01.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 14.01.2020. год.
6. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 8 од 03.01.2020. год.
7. Технички услови од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 50/01 од 13.01.2020. године, објављено 13.01.2020. год.
8. 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: број: А335-858/1-2020 од 03.01.2020.год. потписано 06.01.2020.год.
9. Технички услови предузећа „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број 4436-2/20 од 09.01.2020.год.
10. Технички услови - извештај о могућности прикључења објекта бр. ТИ УГИ 4436-3/20 од 09.01.2020.год.
11. Идејно решење израђено од стране С.Р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ из Старе Пазове, број ИДР-ГП-030/19 из октобра 2019.год.
12. Пуномоћје за заступање од стране С.Р. „МОНТЕР“ из Старе Пазове дато С.Р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ из Старе Пазове. Електронски потписано 18.11.2019.год.
13. Катастарско топографски план израђен од геодетског бироа „ТЕРРА PLUS“ д.о.о. Стара Пазова дана 13. јуна 2019.год.
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 2000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 78-55252500, прималац Агенција за привредне регистре.
17. Такса за локацијске услове у износу од 136.461,00 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. С.Р. „МОНТЕР“ из Старе Пазове,
2. ОУ општине Стара Пазова, Одељење за инспекцијске послове и комуналне делатности,
3. МУП Одељење Сремска Митровица,
4. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова
5. ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
6. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
7. „Телеком Србија“ а.д. Београд, Сектор Сремска Митровица,
8. „Гас феомонт“ ад Стара Пазова.