

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-11696-LOC-1/2020
Дана: 27.07.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА РУШЕЊЕ ПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ
И ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
СА УНУТРАШЊОМ ГАСНОМ ИНСТАЛАЦИЈОМ
на кат. парц. бр. 1437/1 к.о. Стара Пазова
ул. Светосавска бр. 95 у Старој Пазови
у блоку 35

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 регулацијеза насеља Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17).

Подносилац захтева: „MEGABRICK“ д.о.о. (ПИБ 100513195)
из Београда - Нови Београд, ул. Бежанијски зимовник бр. 1а.

Пуномоћник: „NZ“ д.о.о. (ПИБ 100063527)
из Београда - Чукарица, ул. Изворска бр. 48,
чије је овлашћено лице Нада Јовичић Иванчајић
из Београда - Чукарица

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-11696-LOC-1/2020 од 25.05.2020.године.

Подаци о локацији: Блок 35 - Зона 4 - становање под утицајем зоне центра 2.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1437/1 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 5997 к.о. Стара Пазова у површини 05а 88м².

Намена парцеле: Парцела је намењена 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 294м²).

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 1529м²).

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 176м²).

Намена објекта: На предметној парцели планирано је:

1. Рушење постојеће породична стамбена зграда, означена у копији плана бројем 1, спратности П+0, бруто површине 124м².

2. Изградња стамбено-пословног објекта, спратности По+Су+П+2+Пк, намењеног за већим делом за становање 14 (четрнаест) стамбених јединица, заједничке просторије у функцији становања и мањим делом за пословање 1 (један) локал намењен за продавницу алуминијумске и ПВЦ столарије, укупне корисне површине свих просторија око 1706м².

Подрумска етажа је намењена за: паркирање возила, 15 (петнаест) паркинг места са припадајућим оставама, корисне површине око 229м², лифтовске подстанице (за ауто лифт и лифт за пешаке), корисне површине око 7м², манипулативни простор, корисне површине око 260м², ауто лифт, корисне површине је око 17м² и лифт за пешаке, корисне површине око 2м², ПП тампон предпростор, корисна површина је око 8м² и заједничке просторије за хоризонталну и вертикалну комуникацију (ходник и степенишни простор), корисна површина је око 8м².

Укупна корисна површина у подруму је око 531м².

Сутеренска етажа је намењена делом за пословање: улаз, степенице, рампа, плато, корисне површине око 11м² ветробран корисне површине 5м², локал са продајно изложбеним салоном за продају алуминијумске и ПВЦ столарије, корисне површине 106м², гардероба корисне површине 4м², WC корисне површине 3м², магацин корисне површине 21м² и делом за становање: техничке и помоћне просторије (техничке просторије и хидростаница) корисне површине 17м², пешачке комуникације: степениште корисне површине 8м², лифт корисне површине 2м², ходник корисне површине 9м², ветробран са портиром корисне површине 16м² и WC корисне површине 2м² и ауто лифт корисне површине око 17м².

Укупна корисна површина приземља износи око 222м².

Етажа високог приземља је намењена за четири (4) стамбене јединице и за заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације).

- Стан бр.1 корисне површине око 50м²,
- Стан бр.2 корисне површине око 75м²,
- Стан бр.3 корисне површине око 64м²,
- Стан бр.4 корисне површине око 40м²,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 20м².

Укупна корисна површина прве етаже износи око 249м².

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

- Стан бр.5 корисне површине око 49м²,
- Стан бр.6 корисне површине око 75м²,
- Стан бр.7 корисне површине око 66м²,
- Стан бр.8 корисне површине око 39м²,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 20м².

Укупна корисна површина прве етаже износи око 249м².

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

- Стан бр. 9 корисне површине око 49м²,
- Стан бр. 10 корисне површине око 75м²,
- Стан бр. 11 корисне површине око 66м²,
- Стан бр. 12 корисне површине око 39м²,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 20м².

Укупна корисна површина друге етаже износи око 249м².

Поткровна етажа намењена је за две (2) стамбене јединице и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације).

- Стан бр.13 корисне површине око 109м²,
- Стан бр.14 корисне површине око 88м²,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 11м².

Укупна корисна површина поткровне етаже износи око 208м².

Укупна корисна површина пословног простора износи око 128м².

Укупна корисна површина стамбеног простора (14 стамбених јединица) износи око 884м².

Укупна корисна површина заједничког простора у функцији становања износи око 106м².

Укупна корисна површина свих простора износи око 1706,00м².

Укупна бруто површина објекта износи око 1976м², тачније, бруто развијена грађевинска површина свих надземних етажа објекта је око 1402м².

3. Уградња унутрашње гасне инсталације Пројектом немереног дела обухваћен је цевни развод од регулационог сета па до мерних сетова у заједничком степенишном простору, прикључење унутрашње гасне инсталације врши се у регулационом сету који је на бочном зиду објекта код улаза у стамбени део. Цевна гасна инсталација од регулационог сета до мерних сетова (МС-15 комада) се полаже по унутрашњим зидовима заједничког степенишног простора. У ходнику сваке етаже се предвиђа монтажа мерача протока гаса с тим што се мерна станица лоцира на зиду испред сваке стамбене јединице и пословног простора. За сваки појединачни стан (укупно 14 станова) и једну јединицу пословног простора изводи се унутрашња гасна инсталација за потребе снабдевања гасом. Изводи се разводни гасовод од МС до гасних трошила-фасадног гасног котла. Развод гаса се води до трошила најкраћом трасом узимајући у обзир остале инсталације.

На најнижем делу степенишног дела на улазним вратима објекта предвиђено је постављање четири вентилациона отвора у циљу његовог природног проветравања, такође на највишој тачки заједничког степенишног простора у циљу спречавања гасних цепова поставља се излазни вентилациони отвор који путем вентилационог канала ваздух изводи кроз кровну конструкцију изван објекта тј. у простор.

Предмет ових локацијских услова је искључиво немерени део кроз објекат од планиране КМРС до сваког потрошача у становима.

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 планира се изградња 15 паркинг места у подрумској етажи са манипулативним простором, корисне површине око 488м², а за кориснике пословног простора су предвиђена два спољна паркинг места корисне површине око 25м².

Категорија и класа објекта: Доминантна категорија стамбеног објекта је Б.

Класа стамбене зграде са три или више станова до 2000м² и П+4+Пк(ПС) - 112221 - 72,0%.

Класа самосталне зграде гараже (надземне и подземне) и паркиралишта - 124210 - 18,60%.

Класа локал –продајно изложбени салон за продају Ал и ПВЦ столарије 1232001 - 9,40%.

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

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

Планирана спратност објекта По+Су+П+2+Пк.

Висина кровног венца: Максимално дозвољена висина кровног венца је 12м. Планирана висина кровног венца износи 12.00м.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је 294м².

Заузетост парцеле под планираним објектом је око 294м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле предвиђена планским документом је 1529м².

Изграђеност парцеле под планираним објектом износи око 1402м².

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 1706м².

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 Старе Пазове.

Светла висина просторија: Стамбени простор минимално 2.60м.

Пословни простор минимално 2.80м.

Гаражни 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

привреду број 501-165/2020-III-01 од 05.06.2020.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 217-8124/20 од 08.06.2020.год. произилази да с обзиром да је укупна површина стамбено-пословног 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 176м².

Пешачке и приступне саобраћајнице: Предметна парцела налази се на углу две улице Светосавске и Пере Нинковића. Парцела има пешчки приступ на улицу Светосавску, а колски приступ на улицу Пере Нинковића. Предвиђена је изградња 17 паркинг места, од чега је 15 унутрашњих то јест у подрумској етажи предметног објекта до којих се долази ауто лифтом, на парцели су планирана два паркинг места на отвореном. Приступ до ауто лифта и до отворених паркинг места је из улице Пере Нинковића Приликом пројектовања колског приступа обезбедити минималну удаљеност од 25 метара од раскрснице улица Светосавска, Пере Нинковића, Вука караџића и Николе Момчиловића.

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

Врста и висина ограде: Око парцеле где је то могуће треба изградити ограду. Елементи ограде (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 ограде до 1,80 м.

Загревање објекта: Објекат ће се загревати на гас у складу са условима надлежне дистрибутивне службе преко регулационе станице.

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, гаса, телефона и канализације у РГЗ СКН – 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: 50/51 од 15.06.2020. године, електронски потписано 21.06.2020. 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.-152848-20 од 16.06.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 17.06.2020. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 4659 од 09.06.2020. 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: А335-169756/1-2020 од 09.06.2020.год. потписано 16.06.2020.год.
- Гасни услови:
Према Техничким условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 1683-2/20 од 19.06.2020.год.

Технички услови - извештај о могућности прикључења објекта бр. ТИ УТИ 1683-3/20 од 19.06.2020.год.

Подаци о објектима који се уклањају пре изградње: На кат. парц. бр. 1437/1 к.о. Стара Пазова постоји изграђене породича стамбена зграда учртана у Копији плана из РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова. Обавезно је изградити пројекат рушења 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.


Приказ рушења



Размера 1:500



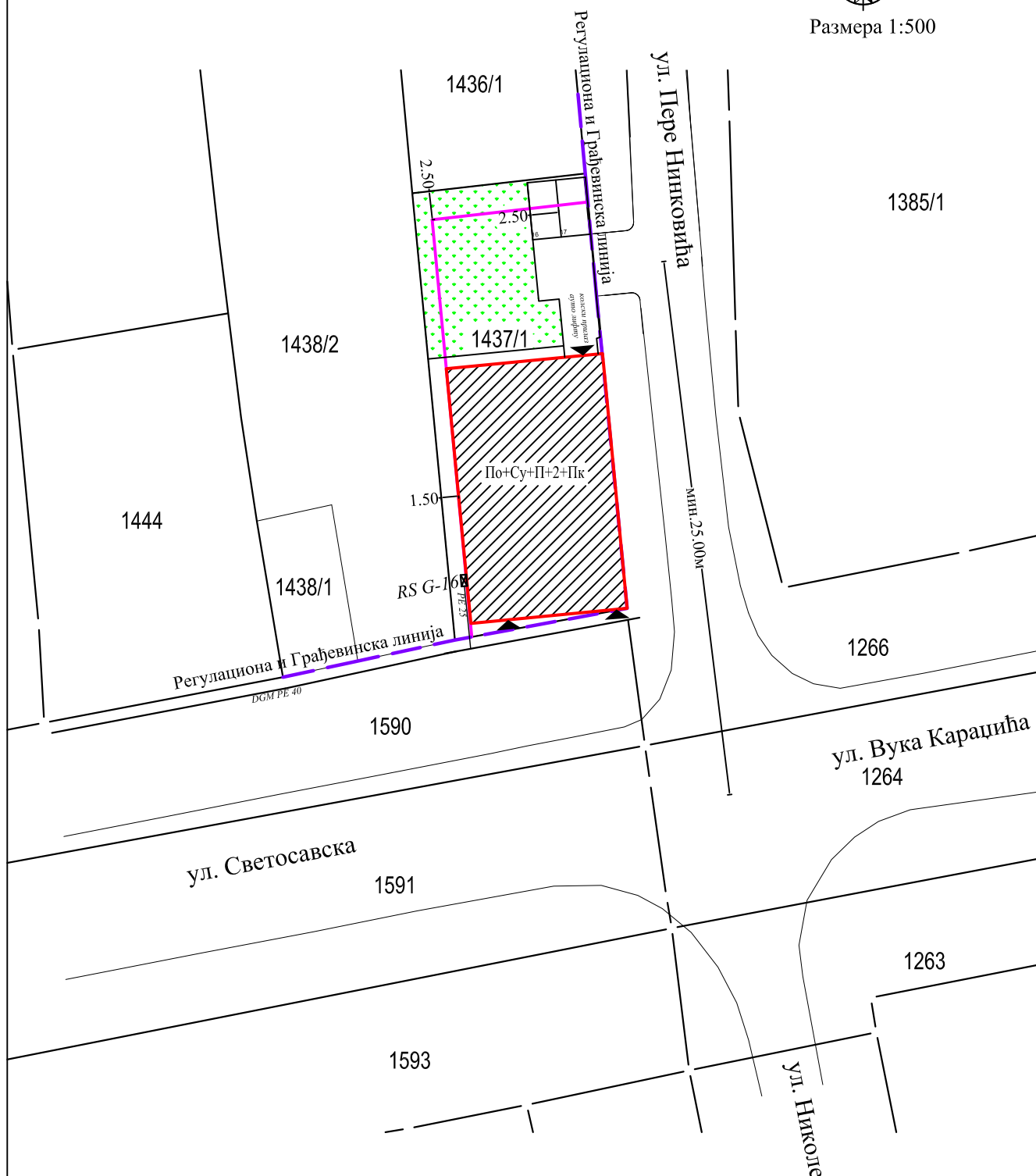
Легенда:

 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. 1437/1 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-7644/2020 од 28.05.2020.год.,
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 1437/1 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад, број. 956-01-302-6621/2020 од 27.05.2020. год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-165/2020-III-01 од 05.06.2020.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 217-8124/20 од 08.06.2020.год.
5. Услови од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-152848-20 од 16.06.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 17.06.2020. год.
6. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 4659 од 09.06.2020. год.
7. Технички услови од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 50/51 од 15.06.2020. године, електронски потписано 21.06.2020. 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: А335-169756/1-2020 од 09.06.2020.год. потписано 16.06.2020.год.
9. Технички услови предузећа „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број 1683-2/20 од 19.06.2020.год.
10. Технички услови - извештај о могућности прикључења објекта бр. ТИ УТИ 1683-3/20 од 19.06.2020.год.
11. Идејно решење израђено од стране „NZ“ д.о.о. (ПИБ 100063527) из Београда - Чукарица, број ИДР-01/2020 из маја 2020.год.
12. Пуномоћје за заступање од стране „MEGABRICK“ д.о.о. из Београда-Нови Београд дато „NZ“ д.о.о. из Београда, оверено код јавног бележника Саве Дедајића бр. УОП-III: 1543-2020 од 19.05.2020.
13. Катастарско топографски план израђен од геодетског бироа „ABSOLUT documents VS“ д.о.о. Стара Пазова дана 27. 02. 2020.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 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 64-587094001, прималац Агенција за привредне регистре.
17. Такса за локацијске услове у износу од 235.398,00 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. „MEGABRICK“ д.о.о. из Београда путем пуномоћника,
2. ОУ општине Стара Пазова, Одељење за привреда,
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.