

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-6897-LOCH-2/2020
Дана: 30.04.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 3557 к.о. Нови Бановци
ул. Патријарха Павла бб у Новим Бановцима
блок 44

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), 31/2019, 37/19-др. Закон и 9/20 (чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту)), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронском путем („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 35/15, 114/15 и 117/2017), 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 насеља Бановци (Стари Бановци, Нови Бановци и Бановци-Дунав) („Сл. лист општине Срема“ бр. 2/10, 17/12, 29/13, 42/16 и 31/19).

Урбанистички пројекат: Урбанистички пројекат за изградњу стамбено пословног објекта спратности Пд+П+4+Пс на кат. парц. 3557 к.о. Нови Бановци израђен од „MILLE PROPETIES“ д.о.о. Нова Пазова, на који је Комисија за планове општине Стара Пазова дала позитивно мишљење на 336. седници одржаној дана 13.02.2020. године и који је потврђен од Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Стара Пазова дана 10.03.2020.године под бројем број 350-26/2020-III-05.

Подносилац захтева: Радојка Кресовић
из Нових Бановаца.

Пуномоћник: Љиље Брајковић
из Београда.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-6897-LOCH-2/2020 од 26.03.2020.године.

Подаци о локацији: Блок 44 је намењен изградњи вишепородичног становања са централним делатностима.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3557 к.о. Нови Бановци, уписана је у лист непокретности број 3014 к.о. Нови Бановци у површини 17а 19м².

Намена парцеле: Парцела је намењена изградњи вишепородичних, породичних стамбених, пословних и стамбено пословних објеката.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Индекс заузетости парцеле: До 70% (максимално 1203м²).

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

Индекс изграђености парцеле: 2,4 (максимално 4126м²).

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

Намена објекта:

1. Планира се изградња стамбено-пословног објекта, спратности Пд+П+4+Пс, корисне површине око 4170м², са 31 стамбеном јединицом различите структуре, заједничким просторијама

у функцији становања, са шест локала намењених за малопродају непрехрамбене робе и са укупно 45 (четрдесетпет) паркинг места у објекту, на парцели и на јавној површини улице.

Подрумска етажа је намењена за пословни простор - део једаног локала планираног у приземљу (локал 4), заједничке просторије и гаражу.

- Пословни простор чини:
Део локала, корисне површине 117м², намењен је за магацински простор локала 4.
- Заједничке просторије чине:
Техничка просторија, степенишни простор, ветробран, лифт, остава, укупне корисне површине око 49м².
Заједничку подземну гаражу у функцији становања чини:
14 (четрнаест) паркинг места, укупне корисне површине око 399м²;
Укупна корисна површина подрумске етаже износи око 565м².

Приземље је намењено за пословни простор - пет локала намењених за малопродају непрехрамбене робе (продаја текстила, обуће и сл), као и за део локала 6 који се налази на првом спрату, заједничке просторије: степенишни простор, ветробран, лифт, трафо станица и надземна гаража.

- Пословни простор чини:
Локал бр. 1 корисне површине око 88м², намењен је за продајни простор текстила, обуће и сл.
Локал бр. 2 корисне површине око 83м², намењен је за продајни простор текстила, обуће и сл.
Локал бр. 3 корисне површине око 84м², намењен је за продајни простор текстила, обуће и сл.
Локал бр. 4 корисне површине око 146м², намењен је за продајни простор текстила, обуће и сл.
Локал бр. 5 корисне површине око 118м², намењен је за продајни простор текстила, обуће и сл.
Део локала бр. 6 корисне површине око 36м² намењен је за улазни део у продајни простор на првом спрату.
- Заједничке просторије чине:
Просторија предвиђена за смештај трафо станице корисне површине око 25м², (трафо станица није предмет локацијских услова).
Ветробран корисне површине око 11м².
Степенишни простор корисне површине око 18м².
Лифт корисне површине око 2м².
Заједничку надземну гаражу у функцији становања чини:
11 (једанаест) паркинг места, укупне корисне површине око 294м²;
Укупна корисна површина етаже у приземљу износи око 905м².

Први спрат је намењен за пословни простор –један локал (већи део локала 6) и заједничке просторије: степенишни простор и лифт.

- Пословни простор чини:
Део локал бр. 6 корисне површине око 563м², намењен за продајни текстила, обуће и сл.
- Заједничке просторије чине:
Степенишни простор корисне површине око 18м².
Лифт корисне површине око 2м².
Укупна корисна површина прве етаже износи око 583м².

Други спрат намењен је за 9 (девет) станова и заједнички простор у функцији становања.

- Стамбени простор чине:
Стан бр. 1 корисне површине око 66м².
Стан бр. 2 корисне површине око 56м².
Стан бр. 3 корисне површине око 50м².
Стан бр. 4 корисне површине око 54м².
Стан бр. 5 корисне површине око 68м².
Стан бр. 6 корисне површине око 68м².
Стан бр. 7 корисне површине око 58м².
Стан бр. 8 корисне површине око 57м².
Стан бр. 9 корисне површине око 53м².
- Заједничке просторије чине:
Степенишни простор корисне површине око 9м².
Ходник корисне површине око 62м².
Лифт корисне површине око 2м².
Укупна корисна површина друге етаже износи око 603м².

Трећи спрат је намењен за 9 (девет) станова и заједничке просторије у функцији становања.

- Стамбени простор чине:
 - Стан бр. 10 корисне површине око 66м².
 - Стан бр. 11 корисне површине око 56м².
 - Стан бр. 12 корисне површине око 50м².
 - Стан бр. 13 корисне површине око 54м².
 - Стан бр. 14 корисне површине око 68м².
 - Стан бр. 15 корисне површине око 68м².
 - Стан бр. 16 корисне површине око 58м².
 - Стан бр. 17 корисне површине око 58м².
 - Стан бр. 18 корисне површине око 53м².
 - Заједничке просторије чине:
 - Степенишни простор корисне површине око 9м².
 - Ходник корисне површине око 62м².
 - Лифт корисне површине око 2м².
- Укупна корисна површина треће етаже износи око 604м².

Четврти спрат је намењен за 9 (девет) станова и заједничке просторије у функцији становања.

- Стамбени простор чине:
 - Стан бр. 19 корисне површине око 66м².
 - Стан бр. 20 корисне површине око 56м².
 - Стан бр. 21 корисне површине око 50м².
 - Стан бр. 22 корисне површине око 54м².
 - Стан бр. 23 корисне површине око 68м².
 - Стан бр. 24 корисне површине око 68м².
 - Стан бр. 25 корисне површине око 58м².
 - Стан бр. 26 корисне површине око 58м².
 - Стан бр. 27 корисне површине око 53м².
 - Заједничке просторије чине:
 - Степенишни простор корисне површине око 9м².
 - Ходник корисне површине око 62м².
 - Лифт корисне површине око 2м².
- Укупна корисна површина четврте етаже износи око 604м².

Повучени спрат је намењен за 4 (четири) стана и заједничке просторије у функцији становања.

- Стамбени простор чине:
 - Стан бр. 28 корисне површине око 63м².
 - Стан бр. 29 корисне површине око 63м².
 - Стан бр. 30 корисне површине око 63м².
 - Стан бр. 31 корисне површине око 65м².
 - Заједничке просторије чине:
 - Степенишни простор корисне површине око 9м².
 - Ходник корисне површине око 42м².
 - Лифт корисне површине око 2м².
- Укупна корисна површина повучене етаже износи око 307м².

Укупна корисна површина стамбено пословног вишепородичног објекта износи око 4170м².

2. Изградња интерне саобраћајнице са којом је омогућен приступ надземној гаражи са 11 (једанаест) паркинг места као и колској рампи која омогућава приступ подземној гаражи са 14 (четрнаест) паркинг места, површина саобраћајнице је око 439м², такође је предвиђено 20 отворених паркинг места од којих 6 (шест) на сопственој парцели, а 14 (четрнаест) паркинг места предвиђено је на јавној површини испред парцеле. Колски прилаз свим отвореним и затвореним просторима остварује се кроз пасаж.

Класификација и категорија објекта: Доминантна категорија објекта је В

Стамбени део објекта 112222 В – 71,28%

Пословни део објекта 123002 В – 28,72%

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимална спратност је П+4+Пк или (Пс).

Планирана спратност објекта Пд+П+4+Пс.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је 1203м².

Заузетост парцеле под планираним објектом је око 965м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле планским документом је 4126м².

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 4102м².

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.

Минимална површина под зеленилом: 30 % што износи минимално 516м².

Корисна површина објекта: Корисна површина планиране изградње износи око 4170м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Максимално + 0.10 м.

Светла висина просторија: Стамбени простор минимално 2.60м.

Пословни простор минимално 2.80м.

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, Одељење за инспекцијске послове и комуналне делатности број 501-206/2019-III-07 од 31.07.2019.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: На основу услова од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-11411/19 од 31.07.2019.год. нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара, али је потребно пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу доставити на сагласност пројекте за извођење објеката чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

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 516м².

Пешачке и приступне саобраћајнице: Колски и пешачки приступ објекту је из ул. Патријарха Павла (стари назив ул. Светосавска). Кроз пасаж предвиђен у објекту долази се до дворишног дела парцеле где су предвиђене зелене површине, уређена отворена паркинг места, простор за контејнере и рампа за прилаз паркинг местима у предвиђеном гаражном простору. Кроз пасаж се приступа и до улаза у стамбени део објекта. Директно са улице предвиђено је да се улази у локале.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде са крова објекта одвести путем олучних вертикала у зелене површине поред објекта или путем ригола у улични канал.

Одвођење фекалних вода: Канализација употребљених вода није изведена до предметне локације а како се на парцели не предвиђа изградња водонепропусне септичке јаме већ прикључење на насељску фекалну канализационој мрежу произилази да је неопходно да се за планирани објекат изведе секундарна канализација употребљених вода у дужини око 108м у делу Светосавске улице и прикључење објекта на исту. За реализацију изградње канализације потребно је са Одељењем за инвестиције општине Стара Пазова Уговором дефинисати узајамне обавезе у вези комуналног опремања локације.

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

Загревање објекта: За загревање стамбених јединица и пословних простора планирано је грејање на гас.

Предмет ових локацијских услова није уградња унутрашње гасне инсталације, већ ће се иста обрадити другом дозволом.

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 Уверењу издатом од РГЗ Одељење за катастар водова Нови Сад нема уписаних водова на предметној парцели.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

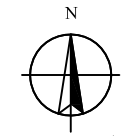
- Саобраћајни услови: Према условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 307/57-1 од 15.08.2019.год.
- Електро услови:
Према Условима од ЕПС Дистрибуције Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-240562-19 од 09.09.2019.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 11.09.2019.год.
Према Условима ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-108766-20 од 22.04.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 22.04.2020.год.
У моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета на предметном локалитету, те је потребно изградити електроенергетске објекте: прикључни 20кВ вод и трафостаницу 20/0,4 кВ.
За предметну изградњу неопходно је склопити Уговор са надлежним имаоцем јавног овлашћења и прибавити дозволу за уградњу трафо станице у предвиђену просторију у предметном објекту.
- Водни и канализациони услови:
Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, бр. 6473 од 30.07.2019.год.
Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, бр. 3171 од 13.04.2020.год. објекат се може прикључити на постојећу водоводну мрежу насеља. Неопходно је за планирани објекат извести секундарну канализацију употребљених вода у дужини око 108м у делу Светосавске улице. За реализацију изградње канализације потребно је са Одељењем за инвестиције општине Стара Пазова Уговором дефинисати узајамне обавезе у вези комуналног опремања локације.
- ТТ услови: Према Техничким условима од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број: А335-374382/1-2019 од 19.08.2019.год.
- Гасни услови: Према условима „Гас –Феромонт“ А.Д. из Старе Пазове бр. 2381-2/19 од 02.09.2019.год.

Напомена:

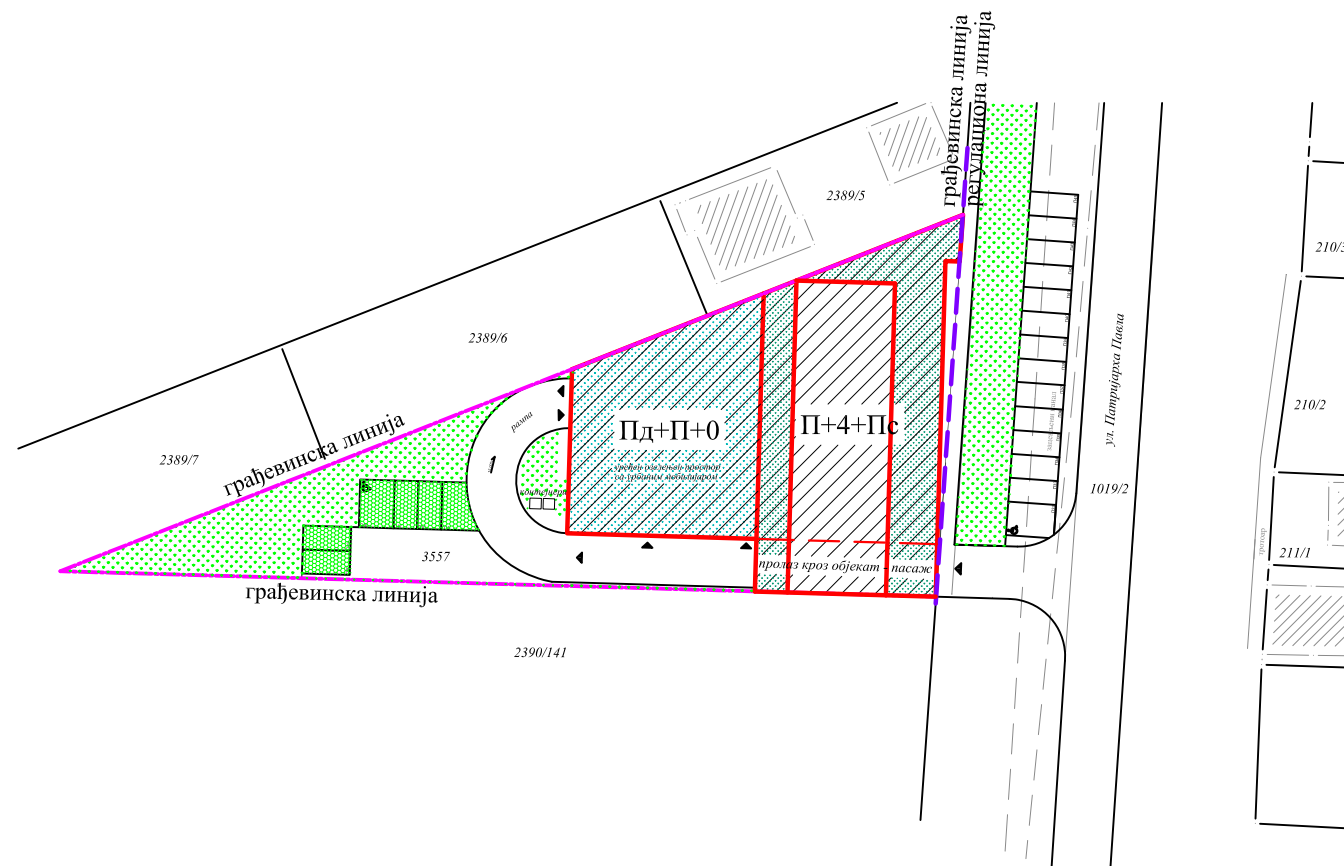
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Пре подношења захтева за грађевинску дозволу инвеститор је у обавези да уговорима реши питање паркирања на јавној површини у складу са општинском Одлуком, тј. Одељењем за инвестиције, као и да реши начин изградње секундарне канализационе мреже у улици и начин опремања локације тј. да изгради електроенергетске објекте.

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. 3557 к.о. Нови Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-4853/2020 од 01.04.2020.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 3557 к.о. Нови Бановци, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-01-302-4221/2020 од 02.04.2020.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду бр. 501-206/2019-III-07 од 31.07.2019.год.
4. Противпожарни услови Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-11411/19 од 31.07.2019.год.
5. Услови „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 307/57-1 од 15.08.2019.год..
6. Услови од ЕПС Дистрибуције, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-240562-19 од 09.09.2019.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 11.09.2019.год.
7. Услови од ЕПС Дистрибуције, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-108766-20 од 22.04.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 22.04.2020.год.
8. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, бр. 6473 од 30.07.2019.год.
9. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, бр. 3171 од 13.04.2020.год.
10. Технички услови Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број: А335-374382/1-2019 од 19.08.2019.год.
11. Услови „Гас –Феромонт“ А.Д. из Старе Пазове бр. 2381-2/19 од 02.09.2019.год..
12. Идејно решење израђено од стране СР „КАНА“ Нова Пазова, број техничке документације 91/2019-0 из 2020. године.
13. Катастарско топографски план израђен од геодетског бироа „TERRA nova“ из Старе Пазове од 20.06.2019.год.
14. Пуномоћје за заступање од стране Радојке Кресовић из Нових Бановаца дато Љиљи Брајковић из Београда оверено код Јавног бележника Саве Дедајића бр. УОП-III:5273-2019. дана 22.10.2019.год.
15. 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.
16. 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.
17. Накнада за ЦЕОП у износу од 2000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 58-57088200, прималац Агенција за привредне регистре.
18. Такса за локацијске услове у износу од 246.520,00 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. Радојки Кресовић из Нових Бановаца путем пуномоћника,
2. Општинска управа општине Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. МУП Одељење Сремска Митровица,
4. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова
5. ЕПС Дистрибуција, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
6. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
7. „Предузеће за телекомуникације а.д., Телеком Србија“ Београд, Одељење Сремска Митровица
8. „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова.