

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-СПЗ-9388-ЛОС-1/2021
Дана: 07.06.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА РУШЕЊЕ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА
И ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
СА УГРАДЊОМ УНУТРАШЊЕ ГАСНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ
У ДВЕ ФАЗЕ

на кат. парц. бр. 3071, 3072, 3073 и 3074 к.о. Нова Пазова
ул. краља Петра I Карађорђевића бр. 60-62, у Новој Пазови
блок 4

Законски основ за израду локацијских услова: Локацијски услови израђују се на основу чл. 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, 9/20 и 52/21), чл. 118. Закона о општем управном поступку („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 18/16 и 95/18), Правилника о поступку 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 основ за израду локацијских услова: План генералне регулације Нове Пазове („Сл. лист општина Срема“ бр. 32/18, 37/18 и 4/21).

Подносилац захтева: „HPL CENTAR“ д.о.о. (ПИБ 108440823)
из Нове Пазове ул. Кнеза Михаила бр. 34.

Број и дан подношења захтева: РОР-СПЗ-9388-ЛОС-1/2021 од 03.04.2021.год.

Подаци о локацији: Зона мешовитог становања См-3 - блок 4.

Мешовито становање обухвата подручја у оквиру плана намењена изградњи породичних и вишепородичних стамбених објеката, као и пословних објеката комплементарних становању. Изградња у зони мешовитог становања вршиће се заменом постојећих објеката у складу са дозвољеним наменама и условима у погледу ширине и површине парцеле.

Намена земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3071 к.о Нова Пазова, уписана је у лист непокретности 5599 к.о. Нова Пазова у површини од 06а 18м²;

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3072 к.о Нова Пазова, уписана је у лист непокретности 5599 к.о. Нова Пазова у површини од 11а 40м²;

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3073 к.о Нова Пазова, уписана је у лист непокретности 5599 к.о. Нова Пазова у површини од 6а 39м²;

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3074 к.о Нова Пазова, уписана је у лист непокретности 5599 к.о. Нова Пазова у површини од 09а 07м².

Намена парцеле: Предметне парцеле према Плану генералне регулације Нове Пазове налазе се у зони мешовитог становања См-3 а према типу парцеле С4 која је намењена изградњи слободностојеће вишепородичне стамбене зграде.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Индекс заузетости парцеле: До 50% (максимално 1652м²).

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 (максимално 6608м²).

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

Намена објекта: Планира се рушење постојећих објеката и изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта подељеног на ламелу А и ламелу Б, спратности Пд+П+4+Пк, са 76 (седамдесет шест) стамбених јединица, 4 (четири) пословна простора - локала, 29 (двадесет девет) паркинг места у заједничким гаражама, 4 (четири) индивидуалне гараже и 48 (четрдесет осам) паркинг места на отвореном на кат. парц. бр. 3071, 3072, 3073 и 3074 к.о. Нова Пазова у две фазе и то:

Прва фаза обухвата:

1. рушење постојећих објеката како би се ослободио простор за изградњу новопланираног објекта и то:
 - породичне стамбене зграде, означене бројем 1, спратности П+0, површине 158м² и стамбеног објекта са гаражом, означен бројем 2, спратности П+0, површине 63м² на кат. парц. бр. 3071 к.о. Нова Пазова;
 - породичне стамбене зграде означене бројем 1, спратности П+0, површине 195м² на кат. парц. бр. 3073 к.о. Нова Пазова.
2. Изградњу уличног дела стамбено пословног објеката - Ламела „А“, спратности Пд+П+4+Пк, укупне корисне површине око 1072м², са 35 (тридесет пет) стамбених јединица различите структуре, заједничким просторијама у функцији становања са лифтом, гараже са 15 (петнаест) паркинг места, две (2) индивидуалне гараже, 3 (три) пословна простора – локала, намењена за: продавницу обуће, продавницу текстила и канцеларијског простора, као и све неопходне инфраструктуре (вода, канализација, струја и др) потребне за функционисање објекта на кат. парц. бр. 3071 и 3073 к.о. Нова Пазова.

Ламела „А“

Подрумска етажа је намењена за заједничке просторије и гараже.

- Заједничке просторије чине: ходник, простор за лифт, степениште и просторија за надпритисак, две помоћне просторије, укупне корисне површине око 71м².

- Гараже чине:

- Заједничка гаража са 15 (петнаест) паркинг места површине око 225м² са површином за комуникацију унутар гараже површине око 145м², тј. укупне корисне површине око 370м²;
- Индивидуална гаража бр. 1 са помоћном просторијом укупне корисне површине око 35м².
- Индивидуална гаража бр. 2 корисне површине око 29м².

Укупна корисна површина подрумске етаже износи око 505м².

Приземље је намењено за 3 (три) пословна простора – локала, 1 (један) стан и заједничке просторије у функцији становања.

- Пословни простор чини:

- Локал бр. 1 намењен за продавницу обуће са пратећим просторијама, корисне површине око 182м².
- Локал бр. 2 намењен за продавницу текстила са пратећим просторијама, корисне површине око 182м².
- Локал бр. 3 намењен за канцеларијски простор са пратећом просторијом, корисне површине око 38м².

- Стамбени простор чини:

- Стан бр. 1 корисне површине око 51м².

- Заједничке просторије чине:

- Улаз корисне површине око 12м²,
- Ветробран корисне површине око 11м²,
- Степенишни простор корисне површине око 16м².

Укупна корисна површина приземне етаже износи око 493м².

Први спрат намењен је за 7 (седам) станова и заједнички простор у функцији становања.

- Стамбени простор чине:

- Стан бр. 2 корисне површине око 51м²
- Стан бр. 3 корисне површине око 70м²
- Стан бр. 4 корисне површине око 70м²
- Стан бр. 5 корисне површине око 93м²
- Стан бр. 6 корисне површине око 84м²
- Стан бр. 7 корисне површине око 48м²
- Стан бр. 8 корисне површине око 36м².

- Заједничке просторије чине:

- Степенишни простор корисне површине око 35м².

Укупна корисна површина етаже првог спрата износи око 487м².

Други спрат је намењен за 7 (седам) станова и заједничке просторије у функцији становања.

- Стамбени простор чине:

- Стан бр. 9 корисне површине око 51m^2
- Стан бр. 10 корисне површине око 70m^2
- Стан бр. 11 корисне површине око 70m^2
- Стан бр. 12 корисне површине око 93m^2
- Стан бр. 13 корисне површине око 84m^2
- Стан бр. 14 корисне површине око 48m^2
- Стан бр. 15 корисне површине око 36m^2 .
- Заједничке просторије чине:
 - Степенишни простор корисне површине око 35m^2 .
- Укупна корисна површина етаже другог спрата износи око 487m^2 .

Трећи спрат је намењен за 7 (седам) станова и заједничке просторије у функцији становања.

- Стамбени простор чине:
 - Стан бр. 16 корисне површине око 51m^2
 - Стан бр. 17 корисне површине око 70m^2
 - Стан бр. 18 корисне површине око 70m^2
 - Стан бр. 19 корисне површине око 93m^2
 - Стан бр. 20 корисне површине око 84m^2
 - Стан бр. 21 корисне површине око 48m^2
 - Стан бр. 22 корисне површине око 36m^2 .
- Заједничке просторије чине:
 - Степенишни простор корисне површине око 35m^2 .
- Укупна корисна површина етаже трећег спрата износи око 487m^2 .

Четврти спрат је намењен за 7 (седам) станова и заједничке просторије у функцији становања.

- Стамбени простор чине:
 - Стан бр. 23 корисне површине око 51m^2
 - Стан бр. 24 корисне површине око 70m^2
 - Стан бр. 25 корисне површине око 70m^2
 - Стан бр. 26 корисне површине око 93m^2
 - Стан бр. 27 корисне површине око 84m^2
 - Стан бр. 28 корисне површине око 48m^2
 - Стан бр. 29 корисне површине око 36m^2 .
- Заједничке просторије чине:
 - Степенишни простор корисне површине око 35m^2 .
- Укупна корисна површина етаже четвртог спрата износи око 487m^2 .

Поткровље је намењено за 6 (шест) станова и заједничке просторије у функцији становања.

- Стамбени простор чине:
 - Стан бр. 30 корисне површине око 51m^2
 - Стан бр. 31 корисне површине око 70m^2
 - Стан бр. 32 корисне површине око 70m^2
 - Стан бр. 33 корисне површине око 115m^2
 - Стан бр. 34 корисне површине око 48m^2
 - Стан бр. 35 корисне површине око 36m^2 .
- Заједничке просторије чине:
 - Степенишни простор корисне површине око 31m^2 .

Укупна корисна површина поткровне етаже износи око 422m^2 .

Укупна корисна површина пословног простора у Ламели „А“ износи око 402m^2 ,

Укупна корисна површина стамбеног простора у Ламели „А“ износи око 2249m^2 ,

Укупна корисна површина заједничких просторија износи око 282m^2 .

Укупна корисна површина ламеле „А“ објекта износи око 3365m^2 .

3. На кат. парц. бр. 3071, 3072, 3073 и 3074 к.о. Нова Пазова планира се изградња интерне саобраћајнице која има улаз и излаз на улицу краља Петра I Карађорђевића. Површина интерне саобраћајнице са свим колским и пешачким приступима и рампама је око 768m^2 као и изградња 32 (тридесет два) паркинг места површине око 361m^2 на отвореном од чега су 24 (двадесет четири) зелени паркинзи (у графичком прилогу означени 1-8, 9-19 и 36 -40), док су осталих 8 паркинг места асфалтирани паркинг (у графичком прилогу означени 01-08) планирани уз интерну саобраћајницу, као и пешачке комуникације намењене за несметано функционисање пешака кроз парцелу површине око 145m^2 .
4. За потребе загревања стамбеног и пословног простора у Ламели „А“ планира се изградња - уградња унутрашње гасне инсталације, постављање регулационе станице капацитета Г-25 $Q=40\text{m}^3/\text{h}$ на фасадни зид подрума (није предмет ових локацијских услова као ни прикључни

вод од дистрибутивне гасне мреже у улици до регулационе станице). Унутрашња гасна инсталација почиње од регулационе станице и планирано је да се разводи кроз заједничке просторије у функцији становања (вертикална и хоризонтална комуникација) до испред улазних врата у сваку стамбену јединицу, где ће се изнад улазних врата у стамбене јединице поставити индивидуални мерни сет а затим даље до гасног потрошача у сваком стану и пословном простору тј. до фасадног котла класе С3.3. Развод инсталација гаса до пословног простора вршиће се по фасади објекта, до гасних трошила тј. до фасадног котла класе С3.3. Планира се монтажа сопствених фасадних котлова класе С3.3 и мерних сетова - МС Г4. 35 (тридесет пет) мерних сетова за стамбени простор и 3 (три) мерна сета за пословни простор.

Друга фаза обухвата:

5. Изградњу дворишног дела стамбено пословног објекта - Ламела „Б“, спратности Пд+П+4+Пк, укупне корисне површине око 1072м², са 41 (четрдесет једном) стамбеном јединицом различите структуре, заједничким просторијама у функцији становања са лифтом, гараже са 14 (четрнаест) паркинг места, две (2) индивидуалне гараже, 1 (једног) пословног простора – локала, намењеног за продавницу кућне галантерије, као и све неопходне инфраструктуре (вода, канализација, струја и др) потребне за функционисање објекта на кат. парц. бр. 3071, 3072, 3073 и 3074 к.о. Нова Пазова.

Ламела „Б“

Подрумска етажа је намењена за заједничке просторије и гараже.

- Заједничке просторије чине: ходник, простор за лифт, степениште и просторија за надпритисак, две помоћне просторије, укупне корисне површине око 71м².

- Гараже чине:

- Заједничка гаража са 15 (петнаест) паркинг места површине око 227м² са површином за комуникацију унутар гараже површине око 143м², тј. укупне корисне површине око 370м²;

- Индивидуална гаража бр. 3 корисне површине око 29м².

- Индивидуална гаража бр. 4 са помоћном просторијом укупне корисне површине око 35м².

Укупна корисна површина подрумске етаже износи око 505м².

Приземље је намењено за 1 (један) пословни простор – локал, 7 (седам) станова и заједничке просторије у функцији становања.

- Пословни простор чини:

- Локал бр. 1 намењен за продавницу кућне галантерије са пратећом просторијом, корисне површине око 38м².

- Стамбени простор чини:

- Стан бр. 1 корисне површине око 68м²

- Стан бр. 2 корисне површине око 48м²

- Стан бр. 3 корисне површине око 69м²

- Стан бр. 4 корисне површине око 52м²

- Стан бр. 5 корисне површине око 48м²

- Стан бр. 6 корисне површине око 36м²

- Стан бр. 7 корисне површине око 51м²

- Заједничке просторије чине:

- Улаз корисне површине око 12м²,

- Ветробран корисне површине око 11м²,

- Степенишни простор корисне површине око 42м².

Укупна корисна површина приземне етаже износи око 476м².

Први спрат намењен је за 7 (седам) станова и заједнички простор у функцији становања.

- Стамбени простор чине:

- Стан бр. 8 корисне површине око 51м²

- Стан бр. 9 корисне површине око 70м²

- Стан бр. 10 корисне површине око 70м²

- Стан бр. 11 корисне површине око 93м²

- Стан бр. 12 корисне површине око 84м²

- Стан бр. 13 корисне површине око 48м²

- Стан бр. 14 корисне површине око 36м².

- Заједничке просторије чине:

- Степенишни простор корисне површине око 35м².

Укупна корисна површина етаже првог спрата износи око 488м².

Други спрат намењен је за 7 (седам) станова и заједнички простор у функцији становања.

- Стамбени простор чине:

- Стан бр. 15 корисне површине око 51м²

- Стан бр. 16 корисне површине око 70m^2
 - Стан бр. 17 корисне површине око 70m^2
 - Стан бр. 18 корисне површине око 93m^2
 - Стан бр. 19 корисне површине око 84m^2
 - Стан бр. 20 корисне површине око 48m^2
 - Стан бр. 21 корисне површине око 36m^2 .
- Заједничке просторије чине:
- Степенишни простор корисне површине око 35m^2 .
- Укупна корисна површина етаже другог спрата износи око 488m^2 .
- Трећи спрат** намењен је за 7 (седам) станова и заједнички простор у функцији становања.
- Стамбени простор чине:
- Стан бр. 22 корисне површине око 51m^2
 - Стан бр. 23 корисне површине око 70m^2
 - Стан бр. 24 корисне површине око 70m^2
 - Стан бр. 25 корисне површине око 93m^2
 - Стан бр. 26 корисне површине око 84m^2
 - Стан бр. 27 корисне површине око 48m^2
 - Стан бр. 28 корисне површине око 36m^2 .
- Заједничке просторије чине:
- Степенишни простор корисне површине око 35m^2 .
- Укупна корисна површина етаже трећег спрата износи око 488m^2 .
- Четврти спрат** намењен је за 7 (седам) станова и заједнички простор у функцији становања.
- Стамбени простор чине:
- Стан бр. 29 корисне површине око 51m^2
 - Стан бр. 30 корисне површине око 70m^2
 - Стан бр. 31 корисне површине око 70m^2
 - Стан бр. 32 корисне површине око 93m^2
 - Стан бр. 33 корисне површине око 84m^2
 - Стан бр. 34 корисне површине око 48m^2
 - Стан бр. 35 корисне површине око 36m^2 .
- Заједничке просторије чине:
- Степенишни простор корисне површине око 35m^2 .
- Укупна корисна површина етаже четвртог спрата износи око 488m^2 .
- Поткровље** је намењено за 6 (шест) станова и заједничке просторије у функцији становања.
- Стамбени простор чине:
- Стан бр. 36 корисне површине око 51m^2
 - Стан бр. 37 корисне површине око 70m^2
 - Стан бр. 38 корисне површине око 70m^2
 - Стан бр. 39 корисне површине око 115m^2
 - Стан бр. 40 корисне површине око 48m^2
 - Стан бр. 41 корисне површине око 36m^2 .
- Заједничке просторије чине:
- Степенишни простор корисне површине око 31m^2 .
- Укупна корисна површина поткровне етаже износи око 422m^2 .

Укупна корисна површина пословног простора у Ламели „А“ износи око 38m^2 ,
 Укупна корисна површина стамбеног простора у Ламели „А“ износи око 2570m^2 ,
 Укупна корисна површина заједничких просторија износи око 312m^2 .
Укупна корисна површина ламеле „А“ објекта износи око 3352m^2 .

Укупна корисна површина СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА ПРВЕ ФАЗЕ изградње Ламеле „А“ И ДРУГЕ ФАЗЕ изградње ламеле „Б“ износи око 6717m^2 .

6. На кат. парц. бр. 3071, 3072, 3073 и 3074 к.о. Нова Пазова планира се изградња преосталог дела интерне саобраћајнице површине око 170m^2 као и изградња 16 (шеснаест) паркинг места на отвореном - зелени паркинзи (у графичком прилогу означени 20 -35).
7. За потребе загревања стамбеног и пословног простора у Ламели „Б“ планира се изградња - уградња унутрашње гасне инсталације, постављање регулационе станице капацитета Г-25 $Q=40\text{m}^3/\text{h}$ на фасадни зида подрума (није предмет ових локацијских услова као ни прикључни вод од дистрибутивне гасне мреже у улици до регулационе станице). Унутрашња гасна инсталација почиње од регулационе станице и планирано је да се разводи кроз заједничке просторије у функцији становања (вертикална и хоризонтална комуникација) до испред

улазних врата у сваку стамбену јединицу, где ће се изнад улазних врата у стамбене јединице поставити индивидуални мерни сет а затим даље до гасног потрошача у сваком стану и пословном простору тј. до фасадног котла класе С3.3. Развод инсталација гаса до пословног простора вршиће се по фасади објекта, до гасних трошила тј. до фасадног котла класе С3.3. Планира се монтажа сопствених фасадних котлова класе С3.3 и мерних сетова - МС Г4. 41 (четрдесет један) мерни сет за стамбени простор и 1 (један) мерни сет за пословни простор.

Класификација и категорија објекта:

Доминантна категорија објекта је Б

Стамбени објекат 123001 Б – 93,43%

Пословни део објекта 123001 Б – 6,57%

Фазност изградње: Фазна изградња - Две фазе.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимална спратност објекта П+4+Пк/Пс.

Планирана спратност ламеле А је Пд+П+4+Пк.

Планирана спратност ламеле Б је Пд+П+4+Пк.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је 1652м².

Заузетост парцеле под планираним објектом износи око 1123м².

Заузетост парцеле под планираном интерном саобраћајницом је 545м² од чега је под „зеленим“ паркингом око 453м².

Заузетост парцеле под пешачким комуникацијама је око 145м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 6608м².

Изграђеност парцеле под планираним објектима је: ламела А око 3294м² и ламела Б око 3299м², што укупно износи око 6593м².

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:

Ламела А има корисну површину око 3365м².

Ламела Б има корисну површину 3352м².

Укупна корисна површина објекта А и Б је око 6717м²

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, Одељења за привреду број 501-124/2021-III-01 од 29.04.2021.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: Према Условима у погледу мера заштите од пожара од МУП РС – Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-5991/21 од 05.05.2021.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 објекта за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, чији је саставни део Главни пројекат 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 у које се у конкретном случају урачунавају и зелени паркинзи.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Приступ објекту на кат. парц. бр. 3071, 3072, 3073 и 3074 к.о. Нова Пазова остварује се из улице краља Петра I Карађорђевића преко два постојећа прикључка на саобраћајницу. На сопственој парцели планирано је укупно 48 (четрдесет осам) паркинг места од чега је 40 (четрдесет) паркинг места зелени паркинг а 8 (осам) паркинг места је асфалтирано. Паркинзи на отвореном планирани су делом за потребе станара као и за запослена лица и кориснике пословних простора. Путем интерне саобраћајнице са рампама приступа се несметано до улаза у гаражне просторе у подрумској етажи обе ламеле. Испред објекта у зони јавне површине улице није планирана изградња паркинга места.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у уличну канализациону мрежу отпадних вода.

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

Врста и висина ограде: У зонама вишепородичне и вишеспратне изградње, грађевинске парцеле се по правилу не ограђују према чл 37, став 8 Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015). Ограђивање је могуће све до тренутка изградње вишепородичних или других компатибилних објеката (пословне или јавне намене) на суседним парцелама уз обавезу да елементи ограде (темељи, стубови и зид) буду на властитој парцели. Максимална висина ограде до 1,80м.

Загревање објекта:Објекат ће се загревати на гас.

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 са инсталацијама картиране су подземне и надземне инсталације струје, водовода, канализације, гаса и телефона у РГЗ Сектор за катастар непокретности – одељење за катастар водова Нови Сад.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

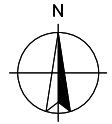
- Саобраћајни услови: Према условима од ј.п. „Чистоћа“ из Старе Пазове број: 5 41-1 од 06.05.2021.год.
- Електро услови:
Према Условима за пројектовање и прикључење од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-14543-21 од 12.05.2021.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 13.05.2021.год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 2925 од 11.05.2021.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: А335-182636/1-2021 од 05.05.2021.год..
- Гасни услови:
Према условима „Гас –Феромонт“ А.Д. из Старе Пазове бр. 1427-2/21 од 13.05.2021.год., Технички услови-извештај о могућности прикључења објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 1427-3/21 од 13.05.2021.год..

Напомена:

Локацијски услови важе две године од дана издавања или 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 једну грађевинску парцелу.

Приказ рушења



РАЗМЕРА 1 : 1000

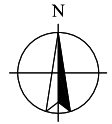


ЛЕГЕНДА

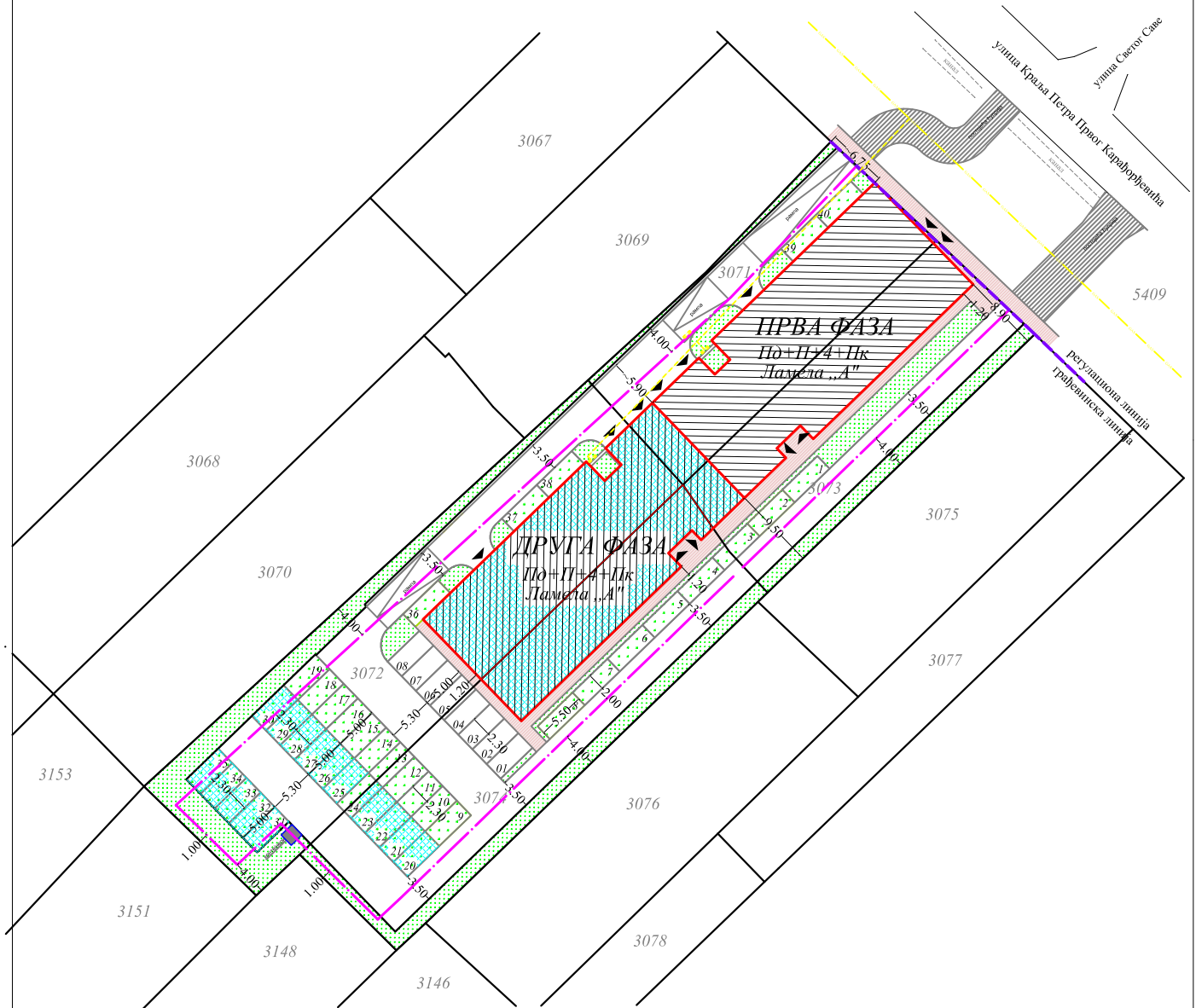


Планирано рушење









Приказ грађевинских и регулационих линија



РАЗМЕРА 1 : 1000



ЛЕГЕНДА

-  регулациона линија
-  грађевинска линија
-  Прва фаза стамбено пословни објекат Ламела „А“
-  Друга фаза стамбено пословни објекат Ламела „Б“
-  улаз у објекат
-  ПРВА ФАЗА
-  ДРУГА ФАЗА
-  приказана траса прикључног гасовода и РС нису предмет ових Лок. усл. већ искључиво унутрашња инсталација

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија плана за кат.парц.бр. 3071, 3072, 3073 и 3074 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-7458/21 од 22.04.2021.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 3071, 3072, 3073 и 3074 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-7922/2021 од 21.04.2021.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине бр. 501-124/2021-III-01 од 29.04.2021.год., Одељења за привреду Општинска управа Општине Стара Пазова,
4. Услови у погледу мера заштите од пожара од РС, Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-5991/21 од 05.05.2021.год.,
5. Услови од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 5 41-1 од 06.05.2021.год.,
6. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-14543-21 од 12.05.2021.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 13.05.2021.год.,
7. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 2925 од 11.05.2021.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: А335-182636/1-2021 од 05.05.2021.год.
9. Услови од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 1427-2/21 од 13.05.2021.год.
10. Технички услови-извештај о могућности прикључења објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 1427-3/21 од 13.05.2021.год.,
11. Идејно решење израђено од стране бироа за инжењерске делатности и техничко саветовање „VD ПРОЈЕКТ PLUS“ из Нове Пазове, бр. пројекта ИДР 21-301 из марта 2021. год.,
12. Катастарско-топографски план за кат.парц.бр. 3071, 3072, 3073 и 3074 к.о. Нова Пазова израђен од стране геодетског бироа „Тerra nova“ из Старе Пазове из марта 2021.год.,
13. Такса за захтев у износу од 320,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 50-016, прималац Република Србија,
14. 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,
15. Накнада за СЕОР у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 25-50504400, прималац Агенција за привредне регистре,
16. Такса за локацијске услове у износу од 775.822,00 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 надлежном општинском већу у року од 3 (три) дана од дана достављања локацијских услова.

Обрада,

дипл. правник Радомир Невајда
струк. инж.грађ. Биљана Симеуновић

Начелница,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. „HPL CENTAR“ д.о.о. Нова пазова,
2. МУП Сремска Митровица
3. Одељење за привреду ОУ Стара Пазова,
4. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова
5. ЕПС Дистрибуције, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
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.