

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-25303-LOC-1/2020
Дана: 21.04.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА РУШЕЊЕ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА,
ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
И УГРАДЊУ УНУТРАШЊЕ ГАСНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ
на кат. парц. бр. 1737/1, 1737/2 и 1738 к.о. Стара Пазова
у ул. Змај Јовиној бр. 28-32 у Старој Пазови
блок 16**

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 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 документ: План генералне регулације за насеље Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/2017 и 43/2020).

Подносилац захтева: „BLUE BUILDING“ д.о.о. (ПИБ 105851175)
из Старе Пазове, ул. Змај Јовина бр. 30

Пуномоћник: „DECART INŽENJERING“ д.о.о. (ПИБ 105851175)
из Београда-Врачар, ул. Милешевска бр. 26
чији је законски заступник Игор Мандић из Нове Пазове

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-25303-LOC-1/2020 од 15.09.2020. године.

Подаци о локацији: Зона 3 - становање под утицајем зоне центра 1- Блок 16.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1737/1 к.о. Стара Пазова, уписана у лист непокретности бр. 889 к.о. Стара Пазова у површини од 04а 25м².

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1737/2 к.о. Стара Пазова, уписана у лист непокретности бр. 4542 к.о. Стара Пазова у површини од 01а 26м².

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1738 к.о. Стара Пазова, уписана у лист непокретности бр. 889 к.о. Стара Пазова у површини од 03а 60м².

Намена парцеле: Зона становања под утицајем центра 1 обухвата изграђени и формиран део насеља, на чију физиономију и функционалност је имао велики утицај центар насеља.

Претежна намена је становање, становање са пословањем, са могућношћу и само пословне намене или неке друге компатибилне намене на парцели, а у складу са задатим параметрима.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Степен заузетости парцеле: Максимални степен заузетости је 50% што износи 456м².

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

Индекс изграђености парцеле: Максимални индекс изграђености је 2,6 што износи 2.369м².

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

Минимална површина под зеленилом: Мин. 30% што износи око 273м².

Намена објекта: Планира се рушење постојећа два објекта укупне бруто површине 177м² и изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта са гаражом спратности Пд+П+4+Пк, интерне саобраћајнице на парцели са 12 (дванаест) паркинг места, као и све неопходне инфраструктура за несметано функционисање објекта. Такође је планирано и увођење унутрашње гасне инсталације у објекту.

Рушење објеката: За потребе изградње новог објекта планирано је рушење и то:

- Породичне стамбене зграде преузете из земљишне књиге и означене као објекат бр. 1 на кат.парц. бр. 1738 у копији катастарског плана, спратности П+0, бруто површине 104м²;
- Породичне стамбене зграде преузете из земљишне књиге и означене као објекат бр. 1 на кат.парц. бр. 1737/2 у копији катастарског плана, спратности П+0, бруто површине 73м²;

Изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта:

- Изградња обухвата: 30 (тридесет) стамбених јединица; 2 (два) локала намењена за трговину на мало непрехрамбеном робом, гаражу са 20 (двадесет) паркинг места са оставама, као и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт).

Подрумска етажа намењена је за гаражу. Састоји се од:

- манипулативне саобраћајнице корисне површине око 160м²,
- двадесет паркинг места корисне површине око 238м²,
- станарских остава корисне површине око 42м²,
- заједничких просторија корисне површине око 20м².

Укупна корисна површина подрумске етаже износи око 460м².

Приземна етажа намењена је за 2 (два) пословна простора – локала са прилазима (степениште и рампа), 3 (три) стамбене јединице и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације, улаз у гаражни простор, прилази стамбеном делу са рампама за гаражу и улаз, ветробран и лифт).

- локал бр. 1 намењен за малопродају непрехрамбене робе - корисне површине око 71м²,
- локал бр. 2 намењен за малопродају непрехрамбене робе - корисне површине око 90м²,
- Стан бр.1 - корисне површине око 31м²,
- Стан бр.2 - корисне површине око 31м²,
- Стан бр.3 - корисне површине око 46м²,
- заједнички простор у функцији становања - корисне површине око 62м²
- заједнички простор - отворени део (степенице и рампа-локали, степенице и рампа-стамбени део и рампа за гаражу) – корисне површине око 66м².

Укупна нето површина приземља износи око 397м².

Прва етажа намењена је за 6 (шест) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт).

- Стан бр.4 корисне површине око 46м²,
- Стан бр.5 корисне површине око 68м²,
- Стан бр.6 корисне површине око 31м²,
- Стан бр.7 корисне површине око 68м²,
- Стан бр.8 корисне површине око 31м²,
- Стан бр.9 корисне површине око 56м²,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 32м².

Укупна нето површина прве етаже износи око 332м².

Друга етажа намењена је за 6 (шест) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт).

- Стан бр.10 корисне површине око 46м²,
- Стан бр.11 корисне површине око 68м²,
- Стан бр.12 корисне површине око 31м²,
- Стан бр.13 корисне површине око 68м²,
- Стан бр.14 корисне површине око 31м²,
- Стан бр.15 корисне површине око 56м²,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 32м².

Укупна нето површина друге етаже износи око 332м².

Трећа етажа намењена је за 6 (шест) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт).

- Стан бр.16 корисне површине око 46м²,
- Стан бр.17 корисне површине око 68м²,
- Стан бр.18 корисне површине око 31м²,
- Стан бр.19 корисне површине око 68м²,

- Стан бр.20 корисне површине око 31м²,
- Стан бр.21 корисне површине око 56м²,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 32м².

Укупна нето површина друге етаже износи око 332м².

Четврта етажа намењена је за 6 (шест) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт).

- Стан бр.22 корисне површине око 46м²,
- Стан бр.23 корисне површине око 68м²,
- Стан бр.24 корисне површине око 31м²,
- Стан бр.25 корисне површине око 68м²,
- Стан бр.26 корисне површине око 31м²,
- Стан бр.27 корисне површине око 56м²,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 32м².

Укупна нето површина друге етаже износи око 332м².

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

- Стан бр.28 корисне површине око 114м²,
- Стан бр.29 корисне површине око 86м²,
- Стан бр.30 корисне површине око 76м²,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 21м².

Укупна нето површина поткровне етаже износи око 297м².

Укупна корисна површина надземних етажа објекта износи око 2.022м².

Изградња интерне саобраћајнице:

Уз објекат је планирана интерна колско пешачка саобраћајница од улаза у парцелу из улице Змај Јовине до улаза у објекат. Планирано је и 12 (дванаест) паркинг места на парцели и то 8 паркинг места поплоћана као и интерна саобраћајница и 4 паркинг места планирана на зеленим растер плочама, чиме се добија укупно 32 (тридесет и два) паркинг места за тридесет станова и два локала. Површина колско пешачких прилаза, интерне саобраћајнице и поплочаних паркинга је око м².

Предвидети место за постављање контејнера на сопственој парцели на месту које је приступачно за возило комуналне службе.

Уградња унутрашње гасне инсталације:

Предмет ових локацијских услова је искључиво унутрашња гасна инсталације од планиране регулационе станице кроз објекат до сваког потрошача тј да сваке посебне целине коју чини 30 (тридесет) станова и 2 (два) локала.

Планирају се вертикале у објекту у степенишном простору до сваког мерног сета типа Г-4 испред сваког стана и локала. Од мерног сета унутрашња гасна инсталација се у свим становима води испод плафона етаже кроз ходник, кухињу или оставу до фасадног котла капацитета 20kW типа С3.3.

У графичком прилогу који је саставни део ових локацијских услова приказана је траса прикључног гасовода од ДГМ до РС за коју документацију исходује ималац јавног овлашћења.

Изградња све неопходне инфраструктуре потребне за функционисање планираног објекта (саобраћајнице, водовод, канализација, електроинсталација и др. инсталација по потреби) на сопственој парцели и кроз објекат.

Уређење зелених слободних површина, планирано је у виду травнатих површина са засадом високог и ниског растиња и украсних биљака цветница.

Категорија и класа објекта: Доминантна категорија стамбено пословног објекта је В.

Стамбена зграда са више станова - В - 112222 – 78%.

Пословни део - Б - 123001 – 7%

Гаража – В – 124210 – 15%

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимално дозвољена спратност објекта је П+4+Пк.

Спратност планираног објекта је Пд+П+4+Пк.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална заузетост парцеле је 456м².

Заузетост парцеле под планираним објектом са прилазним колским и пешачким рампама износи око 375м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална изграђеност парцеле је 2.369м².

Изграђеност под планираним објектом износи око 2.350м².

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: Укупна корисна површина стамбено пословног објекта је око 2.022м², од тога пословни део око 161м², стамбени део око 1.584м² и заједнички простор у функцији становања око 277м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Кота приземља објекта морају бити минимално 10цм више од припадајућих саобраћајница.

Светла висина просторија: Стамбени простор минимално 2,60м.

Пословни простор минимално 2,80м.

Подрум минимално 2,40м.

Отвори на фасади према ближој суседној међи: Отворе поставити на парпетни зид минималне висине $h = 1,80\text{м}$.

Максималне димензије прозорских отвора према ближој суседној парцели износе 1,20м x 0,60м.

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.
- 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 501-279/2020-III-01 од 21.10.2020. год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: На основу услова у погледу мера заштите од пожара МУП-а РС Сектора за ванредне ситуације Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици Одсек за превентивну заштиту 09.29 број 217-15454/20 од 22.10.2020.год. нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара. Сходно чл. 123 Закона о планирању и изградњи, а у складу са одредбама Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронском путем („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 68/2019) и чл. 33 и 34 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 111/09 и 20/15) потребно је, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

Нивелација и регулација: Објекат регулисати 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 парковског зеленила и травнатих површина. Потребно је да заузимају 30% укупне површине парцеле. Минимална површина под зеленилом износи 273м² и предвиђена је да буде затрављена са садницама ниског и високог раситиња. У површину зеленила улазе и четири паркинг места на „зеленим растер плочама“ (максимално 1/3 површине зеленила).

Пешачке и приступне саобраћајнице: Предметна парцела има улаз/излаз директно из Змај Јовине улице. Предвиђена је изградња укупно 32 (тридесет и два) паркинг места, 20 (двадесет) у гаражи у подруму објекта и 12 (дванаест) на сопственој парцели.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта се одводе прикључењем на уличну канализациону мрежу.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде са крова објекта одвести у зелене површине на парцели, или 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 објекта (пословне или јавне намене) на суседним парцелама уз обавезу да елементи ограде (темељи, стубови и зид) буду на властитој парцели. Максимална висина ограде 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 катастарског плана водова картиране су инсталације воде и фекалне канализације у РГЗ Служба за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

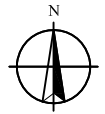
- Саобраћајни услови: Према техничким условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број 50/111 од 27.10.2020. год.
- Електро услови: Према Условима за пројектовање и прикључење од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-309407-20 од 04.11.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 05.11.2020. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 8534 од 23.10.2020. год. „Водовод и канализација“ ј.п. не гарантује притисак за хидрантску мрежу. Пројектом урадити избор система за повишење притиска, који се не може прикључити директно на водоводну мрежу.
- 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 А335-329422/1-2020 од 21.10.2020. год.
- Гасни услови:
Према Техничким условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број 3360-2/20 од 05.11.2020.год.
Према Извештају о могућности прикључења објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број 3360-3/20 од 05.11.2020. год.

Напомене:

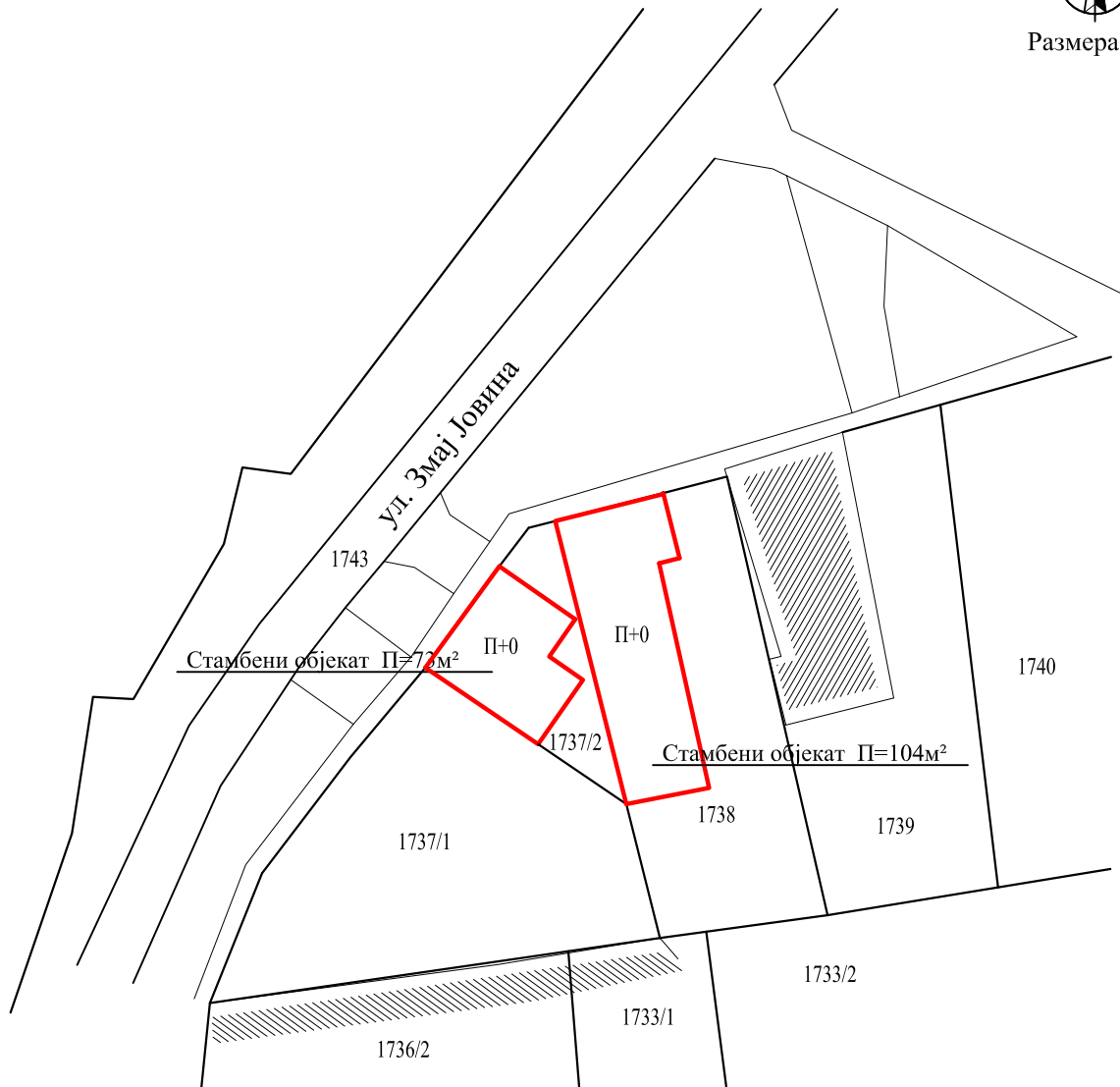
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

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


Приказ рушења



Размера 1:500



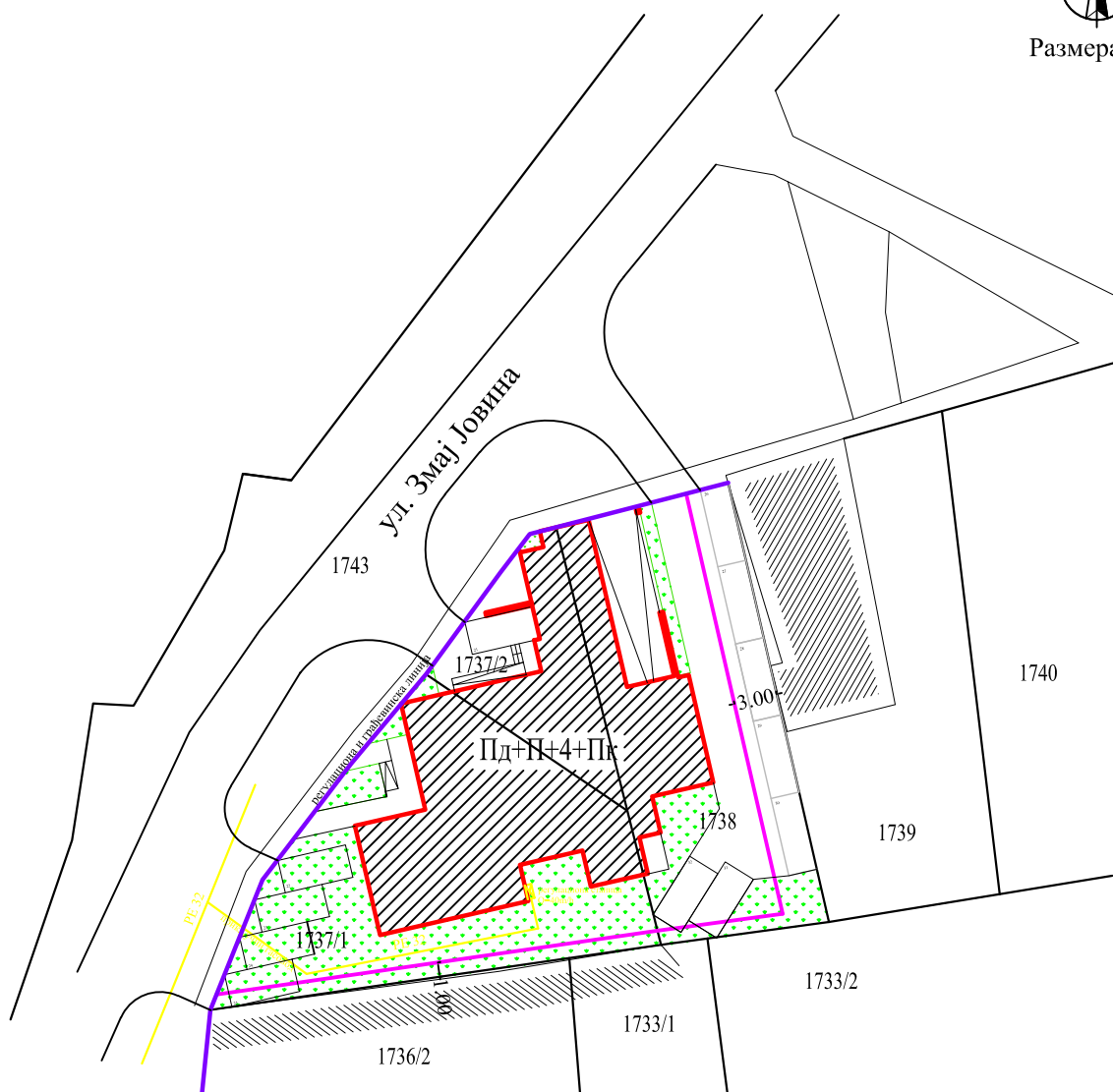
Легенда:

 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. 1737/1, 1737/2 и 1738 к.о. Стара Пазова издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова број 952-04-098-17493/2020 од 16.10.2020.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 1737/1, 1737/2 и 1738 к.о. Стара Пазова издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад, број 956-01-302-15752/2020 од 15.10.2020.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине Одељења за привреду Општинске управе општине Стара Пазова број 501-279/20201-III-01 од 21.10.2020.год.
4. Услови у погледу мера заштите од пожара од РС, МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 број 217-15454/20 од 22.10.2020.год.
5. Технички услови од ј.п. „Чистоћа“ Стара Пазова број 50/111 од 27.10.2020. год.
6. Услови од ЕПС Дистрибуција, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.- 309407-20 од 04.11.2020. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 05.11.2020. год.
7. Технички услови од ј.п. „Водовод и канализација“ Стара Пазова, број 8534 од 23.10.2020.год.
8. Технички услови 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 А335-329422/1-2020 од 21.10.2020. год.
9. Технички услови од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број 3360-2/20 од 05.11.2020.године.
10. Технички услови - извештај о могућности прикључења објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број 3360-3/20 од 05.11.2020.године.
11. Идејно решење израђено од стране бироа за инжењерске делатности и техничко саветовање „Decart inženjering“ д.о.о. бр. тех. документације ИДР-12/20-1, у Београду, јуна 2020.год.
12. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 1737/1, 1737/2 и 1738 к.о. Стара Пазова, од геодетског бироа „TERRA PLUS“ д.о.о. од 14.09.2020.год.
13. Пуномоћје за заступање од „BLUE BUILDING“ д.о.о. из Београда, дато „DECART INŽENJERING“ д.о.о. из Београда чији је законски заступник Игор Мандић.
14. Такса за захтев 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 СЕОР у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 88-57497400, прималац Агенција за привредне регистре.
17. Такса за локацијске услове у износу од 322.685,00 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,
струк.инж.грађ. Биљана Симеуновић

Начелница,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. „BLUE BUILDING“ д.о.о. из Старе Пазове, путем пуномоћника,
2. ОУ 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. „Телеком Србија“ а.д. Београд, Регија Нови Сад, Извршна јединица Сремска Митровица,
8. „Гас Феромонт“ а.д. Стара Пазова