

P



Република Србија

Општина Стара Пазова

ОПШТИНСКА УПРАВА

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-9854-LOCA-8/2021

Дана: 20.09.2021. године

СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11

Тел: 022/310-170

ИЗМЕНА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА
БРОЈ ROP-SPZ-9854-LOCA-4/2021
РУШЕЊЕ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА
И ИЗГРАДЊА кондоминијумског насеља
I фаза
стамбено-пословни објекат
СА УГРАДЊОМ УНУТРАШЊЕ ГАСНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ
на кат. парц. бр. 1461, 1462, 1463, 1468, 1469 и 1470 к.о. Стари Бановци
угао ул. Миленка Певца и Пере Чодановића
у Старим Бановцима, блок 30

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 (чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту) 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 општине Срема“, број 40/19), по Решењу о давању овлашћења од стране начелника Општинске управе Стара Пазова бр. 031-111/2021-III од 21.07.2021. год.

Плански основ за израду измењених 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, 31/19, 2/20 и 29/21).

Подносилац захтева: „INVEST GLOBAL GROUP 021“ д.о.о. (ПИБ 111094052)

из Новог Сада - Ченеј, Салаш 133 и

„CONCRETE LAND“ д.о.о. (ПИБ 105806004)

из Старих Бановаца, ул. Грчка бр. 30.

Пуномоћник: „G&P PRO-ING“ д.о.о. (ПИБ 103648928)

из Старе Пазове, ул. Ћирила и Методија бр. 15-I спрат,

чији је законски заступник Горан Зековић

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ- 9854-LOCA-8/2021 од 02.09.2021. године.

Подаци о локацији: Зона становања - блок 30 је намењен породичном и колективном становању са свим пратећим делатностима које не ремете становање.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1461 к.о. Стари Бановци, уписана у лист непокретности број 5154 к.о. Стари Бановци у површини од 06а 15м².

Према увиду у Јавни приступ републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1462 к.о. Стари Бановци, уписана у лист непокретности број 5154 к.о. Стари Бановци у површини од 05а 39м².

Према увиду у Јавни приступ републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1463 к.о. Стари Бановци, уписана у лист непокретности број 5154 к.о. Стари Бановци у површини од 13а 52м².

Према увиду у Јавни приступ републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1468 к.о. Стари Бановци, уписана у лист непокретности број 5154 к.о. Стари Бановци у површини од 03а 34м².

Према увиду у Јавни приступ републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1469 к.о. Стари Бановци, уписана у лист непокретности број 5154 к.о. Стари Бановци у површини од 06а 30м².

Према увиду у Јавни приступ републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1470 к.о. Стари Бановци, уписана у лист непокретности број 5154 к.о. Стари Бановци у површини од 16а 15м².

Намена парцеле: Зона становања је зона у оквиру које се могу градити стамбени и стамбено пословни објекти само за оне делатности које не угрожавају становање и животну средину као и стамбени комплекси типа „кондоминијум“ који се могу градити у складу са правилима грађења дефинисаним за тај блок уз обавезну израду Урбанистичког пројекта који је потврђен од стране овог органа дана 05.04.2021. године под бројем: 350-62/2021-III-05.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Степен заузетости парцеле: До 70% (максимално 3.541м²) рачунајући и саобраћајне површине.

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

Индекс изграђености парцеле: Није дефинисан планским документом.

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

Намена објекта: Измена локацијски услови број ROP-SPZ-9854-LOCA-4/2021 од 24.06.2021.годпо којима је издодана грађевинска дозвола број ROP-SPZ9854-CPA-5/2021 дана 28.06.2021.год. Изменом се предвиђа повећање спратности са Пд+П+3+Пе на Пд+П+4+Пе. Изградњом нове етаже повећава се број стамбених јединица за нових осам станова тј. са досадашњих 29 на новопланираних 37, због чега се мења и нумерација стамбених јединица и њихова површина, као и бруто и нето површина целокупног објекта у који се уводи унутрашња гасна инсталација.

На четвртном спрату сада је уместо некадашње повучене етаже у којој је било планирано 5 (пет) станова сада предвиђено 8 (осам) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (ходник, степенишни простор и простор за лифт).

- Стан бр.25 корисне површине око 50м²,
- Стан бр.26 корисне површине око 76м²,
- Стан бр.27 корисне површине око 71м²,
- Стан бр.28 корисне површине око 48м²,
- Стан бр.29 корисне површине око 48м²,
- Стан бр.30 корисне површине око 71м²,
- Стан бр.31 корисне површине око 76м²,
- Стан бр.32 корисне површине око 50м²,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 46м².

Укупна корисна површина четврте етаже износи око 536м².

Повучена етажа остаје у идентичној површини и положају стамбених јединица као у предходном Идејном решењу а раније означен стан бр. 25 сада ће бити нумерисан као стан бр. 33, стан бр. 26 сада ће бити нумерисан као стан бр. 34, стан бр. 27 сада ће бити нумерисан као као стан бр. 35, стан бр. 28 сада ће бити нумерисан као као стан бр. 36 и стан бр. 29 сада ће бити нумерисан као као стан бр. 37.

„Повучена етажа намењена је за 5 (пет) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (ходник, степенишни простор и простор за лифт).

- Стан бр.25 сада бр. 33 корисне површине око 49м²,
- Стан бр.26 сада бр. 34 корисне површине око 73м²
- Стан бр.27 сада бр. 35 корисне површине око 98м²,
- Стан бр.28 сада бр. 36 корисне површине око 98м²,
- Стан бр.29. сада бр. 37 корисне површине око 73м²,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 49м².

Укупна корисна површина повучене етаже износи око 440м².“

Укупна корисна површина пословног простора износи око 529м².

Укупна корисна површина стамбеног простора након повећане спратности мења се са укупно 1.860м² и износиће око 2350м².

Укупна корисна површина заједничког простора у функцији становања након повећане спратности мења се са укупно 233м² и износиће око 279м².

Укупна корисна површина свих простора, након повећане спратности мења се са укупно 3.123м² и износиће око 3659м².

Укупна бруто површина након повећане спратности мења се са укупно 3.589м² и износиће око 4215м².

Уградња унутрашње гасне инсталације за цео објекат. Орман мерно регулационог сета Г-16 поставља се на зид сутеренске етаже, у лимену кућицу. Планира се постављање гасне котларнице контејнерског типа (гасни генератор топлоте), бруто површине око 2м², са инсталисаним капацитетом од 180,00kW од које се у планирани објекат разводи топловод.

У осталим деловима локацијски услови број ROP-SPZ-ROP-SPZ-9854-LOCA-4/2021 од 24.06.2021.годин остају непромењени.

Класификација и категорија објекта: категорија објекта В

Стамбени део - В - 112222 – 83,0 %

Пословни део - В - 123002 – 17,0 %

Фазност изградње: Прва фаза изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимална дозвољена спратност износи П+4+Пк/Пе.

Спратност планираних објеката је По+П+4+Пе.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је око 3.541м².

Заузетост парцеле под планираним објектом износи око 607м².

Бруто развијена површина свих етажа: Индекс није прописан Планом.

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 износиће око 3.123м².

Карактер објекта: Стални.

Светла висина просторија: Стамбени простор минимално 2,60м

Пословни простор минимално 2,80м

Гаража минимум 2,40м.

Осветљење 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 501-202/2021-III-01 од 03.09.2021. год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: На основу Услови од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-13388/21 од 07.09.2021. 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 објеката за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објеката, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

На основу Услови за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија са овереним ситуационим планом од Републике Србије Министарства унутрашњих послова Сектор за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-13687/21 од 14.09.2021. године, одобрава се безбедно постављање мерно регулационе станице тип Г-16. Објекти који су предмет ових услова морају испуњавати безбедносна растојања у односу на постојеће и планиране објекте приказане на овереном ситуационом плану Р 1:1000 из ИДР-а, а који мора бити саставни део локацијских услова. 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 објеката за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објеката, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

- Санитарна заштита: У складу са санитарним условима издатим од РС АПВ Покрајински завод за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље Одељење у Сремској Митровици број 138-53-00487-2/2021 од 14.04.2021. год.

Нивелација и регулација: Објекте прилагодити ситуацији на терену и регулисати их 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.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Прилаз објекту је планиран преко интерне саобраћајнице из ул. Пере Чодановића као главни улаз за стамбени део објекта, као и за спуштање преко рампи у подрумски део. За потребе пешака планиран је улаз у локал из ул. Миленка Певца, такође се планира и технички улаз из ул. Миленка Певца, за доставна возила. Интерном саобраћајницом се приступа укопаној гаражи преко косих рампи и манипулативног простора. Интерна саобраћајница намењена је за аутомобиле и мала лака доставна возила. Ова саобраћајница уједно служи и као противпожарни пут. Предвиђено је укупно 43 (четрдесет три) паркинг места (37 (тридесет седам) за стамбени део и 6 (шест) за пословни део). Пројектом је предвиђено 16 (шеснаест) паркинг места у оквиру подземне гараже, 2 (два) паркинг места на парцели (предвиђена за особе са тешкоћама у кретању) а преостала потребна паркинг места (25 (двадесет пет) паркинг места), смештена су у уличном коридору угла улица Миленка Певца (10 (десет) паркинг места) и Пере Чодановића (15 (петнаест) паркинг места), што је у складу са Планским документом за дати блок. Изградња тих паркинг места обрађена је у оквиру II и III фазе пројекта уређења угла улица Пере Чодановића и Миленка Певца од стране „ТРИ-ПРОЈЕКТ“ Стара Пазова, под бројем ПГД-2-0/21, за шта су исходовани локацијски услови под бројем ROP-SPZ-10628-LOC-1/2021 од 06.05.2021. год. и грађевинска дозвола под бројем ROP-SPZ-10628-CPIN-3/2021 од 19.08.2021. год. Неопходно је изградити и уличне тротоаре како би се могла повезати паркинг места на улици са предметним објектом.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде одвести на зелене површине на парцели. Планирана је изградња атмосферске канализације у делу улице Миленка Певца и Пере Чодановића на коју ће се прикључити атмосферска канализација комплекса, после пречишћавања.

Одводњавање отпадних вода: Канализацију употребљених вода решити одвођењем у водонепропусну јаму, која представља прелазно решење до изградње уличне канализационе мреже. Удаљеност будућих септичких јама је минимално 3,00м од било које међе парцеле.

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 гасни генератор који се налази ван објекта, а од кога се у објекту

разводи топловод.

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 РГЗ-а Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад картирана је гасна инсталација.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови: Према условима од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број 5/68 2021 од 06.09.2021.год.
- Електро услови: Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-195315-21 од 08.09.2021. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 08.09.2021. год.
- Водни и канализациони услови:

Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 3999-2 од 06.09.2021. 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 Д210-390799/1-2021 од 06.09.2021. год.
- Гасни услови:

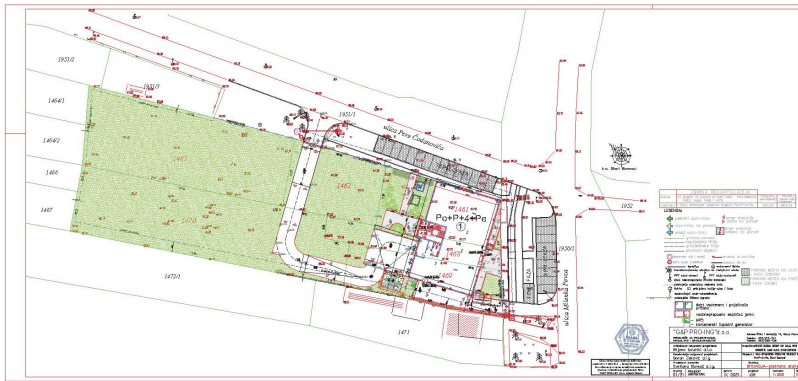
Према условима од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 3086-2/21 од 10.09.2021. год.

Технички услови - извештај о могућности прикључења објекта од „Гас-феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 3086-3/21 од 10.09.2021. 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.

Оверени ситуациони план Р 1:1000 и ИДР-а





Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 3999-2 од 06.09.2021. год.
2. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-202/2021-III-01 од 03.09.2021. год.
3. Услови од РС, МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-13388/21 од 07.09.2021. год.
4. Санитарни услови од РС АПВ Покрајински завод за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље Одељење у Сремској Митровици број 138-53-00487-2/2021 од 14.04.2021. год.
5. Услови ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број 5/68 2021 од 06.09.2021. год.
6. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-195315-21 од 08.09.2021. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 08.09.2021. год.
7. 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, бројД210-390799/1-2021 од 06.09.2021. год.
8. Услови од „Гас-феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 3086-2/21 од 10.09.2021. год.
9. Технички услови - извештај о могућности прикључења објекта од „Гас-феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 3086-3/21 од 10.09.2021. год
10. Идејно решење -сепарат израђено од стране „G&P PRO-ING“ д.о.о Стара Пазова, бр. пројекта ИДР-01/21, Стара Пазова, септембар 2021.год.
11. Идејно решење унутрашње гасне инсталације израђено од стране „Vukaz Term“ д.о.о. Стара Пазова, бр. пројекта ИДР-012/21, Стара Пазова, август 2021.год.
12. Пуномоћје за заступање од стране „CONCRETE LAND“ д.о.о. из Старих Бановаца дато „G&P PRO-ING“ д.о.о. из Старе Пазове тј. заступнику Зековић Горану из Старе Пазове, оверено дана 24.05.2021.год. од стране јавног бележника Петра Ђурђевића у Старој Пазови под бројем УОП–I:2935-2021.
13. Пуномоћје за заступање од стране „INVEST GLOBAL GROUP 021“ д.о.о. из Новог Сада – Ченеја, дато „G&P PRO-ING“ д.о.о. из Старе Пазове тј. заступнику Горану Зековићу из Старе Пазове, оверено дана 24.05.2021.год. од стране јавног бележника Петра Ђурђевића у Старој Пазови под бројем УОП– II:2676-2021.
14. Републичка административна такса у износу од 4.210,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
15. Општинска административна такса 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 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 41-51000000, прималац Агенција за привредне регистре.
17. Такса за локацијске услове у износу од 150.000,00 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:

Радомир Невајда, дипл.правник

Биљана Симеуновић, струк.инж.грађ.

Начелница,

Душанка Грозданић Миловић, дипл.инж.арх.

Доставити:

1. „INVEST GLOBAL GROUP 021“ д.о.о из Ченеја и „CONCRETE LAND“ д.о.о. из Старих Бановаца, путем пуномоћника,
2. Одељење за привреду ОУ Стара Пазова,
3. МУП Одељење за ванредне ситуације Сремска Митровица,
4. ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова,
5. ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
6. „Водовод и канализација“ ЈП Стара Пазова,
7. „Телеком Србија“ А.Д. Београд, Извршна јединица Сремска Митровица,
8. „Гас-феромонт“ А.Д. Стара Пазова.