

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-36516-LOC-1/2020
Дана: 22.02.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА
ДОМА ЗДРАВЉА И ДЕЧИЈЕГ ДИСПАНЗЕРА
(КОМПЛЕКС ЗДРАВСТВЕНЕ СТАНИЦЕ)
на кат. парц. бр. 3209 к.о. Нова Пазова
ул. Његошева бр. 2 у Новој Пазови

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. 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 регулације насеља Нова Пазова („Сл. лист општина Срема“ бр. 32/18 и 37/18).

Подносилац захтева: **ОПШТИНА СТАРА ПАЗОВА** (ПИБ 101241970)

из Старе Пазове, ул. Светосавска бр. 11.

Пуномоћник: **ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ СТАРА ПАЗОВА** (ПИБ 101241970)

из Старе Пазове, ул. Светосавска бр. 11

чије је овлашћено лице Бранка Јовановић из Београда.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-36516-LOC-1/2020 од 08.12.2020. године.

Подаци о локацији: Центар насеља - Зона објеката и површина јавне намене – дом здравља.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3209 к.о. Нова Пазова, уписана је у лист непокретности број 751 к.о. Нова Пазова у површини од 41а 75м².

Намена парцеле: Катастарска парцела бр. 3209 к.о. Нова Пазова је површина јавне намене ЈНоб-2 намењена за здравство – дом здравља

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Индекс заузетости парцеле: Планом је прописано да се постојећи објекти задржавају, а на парцели није могућа изградња нових објеката, као ни доградња постојећих, јер је заузетост парцеле висока.

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

Индекс изграђености парцеле: Није прописан Планом

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

Минимална површина под зеленилом: Није прописана Планом.

Намена објекта: На кат. парц. бр. 3209 к.о. Нова Пазова објекти означени на копији плана као објекат 1 и објекат 2 се реконструишу за потребе унапређења рада у здравственој установи.

Планирана је реконструкција објеката у виду следећих интервенција:

У објекту број 1, згради Дома здравља, руше се сви постојећи преградни и врши интервенција на фасадним зидовима у складу са наменом и организацијом унутрашњег простора, уклањају се слојеви пода до бетонске плоче, уклања дотрајала дрвена кровна конструкција и кровне облоге.

Потребно је обезбедити проширење постојећих капацитета у оквиру постојећег габарита објекта и самим тим је неопходно активирање таванског простора задовољавајуће светле висине, који се до

сада користио искључиво као простор за одлагање. У ту сврху је потребно увести теретни лифт и ново степениште у улазном холу.

Класична дрвена кровна конструкција мења се новом челичном конструкцијом.

Мења се целокупна водоводна инсталација и канализациона мрежа. Предвиђа се замена постојећег гасног котла новим потребним капацитетом у оквиру Дома здравља, док се у постојећи капацитет котларнице у оквиру дечијег диспанзера задржава, а предвиђа се и нова инсталација у котларници Дома здравља. Предвиђа се централна припрема санитарне топле воде.

Предвиђена је климатизација и вентилација простора дома здравља на нивоу приземља и таванског простора.

Објект Дома здравља ће после реконструкције имати следеће садржаје:

Приземље

- заједничке просторије око 470м²
- одељење опште медицине око 80м²
- одељење хитне помоћи око 110 м²
- апотека око 60м²
- гинеколошко одељење око 115м²
- помоћне просторије око 55м²
- мртвачница око 15м²

Тавански простор

- заједничке просторије око 285м²
- лабораторија око 50м²
- стоматолошка служба око 30м²
- интерна медицина око 75м²
- администрација око 45м²
- патронажна служба око 40м²

Укупно корисне површине око 1430м².

У објекту број 2, згради Дечијег диспанзера, руше се сви преградни зидови и поједини конструктивни зидови у циљу темељне реконструкције и нове свеобухватне функционалне организације. Као последица унутрашње реорганизације планиране су промене на фасади. Поред измена прозорских отвора, укида се улаз за специјалистичке ординације а уводи се нови службени улаз на бочној фасади. Дрвена кровна конструкција остаје иста уз предвиђену замену и/или санацију дотрајалих кровних конструктивних елемената. Предвиђена је замена кровног покривача у склопу класичне двоводне конструкције, у виду профилисаног лима у боји.

У новопроектваном стању објект се дели на два дела (део за болесну и део за здраву децу) који независно делују и чије се функције не мешају. Сваки пол има засебан улаз, пријемно одељење, чекаоницу и тоалет за пацијенте. У централном делу објекта као тампон зона смештене су заједничка просторија за запослене и картотека, којој оба пријемна одељења имају приступ. Једина директна веза између два пола је главни ходник који вратима раздваја ова два дела.

Објект Дечијег диспанзера ће после реконструкције имати следеће садржаје:

- заједничке просторије око 200м²
- помоћне просторије око 25м²
- изолациони блок око 25м²
- одељење опште медицине око 115м²

Укупно корисне површине око 365м².

Класификација и категорија објекта: Доминантна категорија објекта је В.

Зграде домова здравља, здравствених станица, станица за хитну помоћ, поликлинике и лекарске ординације В - 126421 – 100%

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекти.

Спратност објекта: Предметном реконструкцијом не долази до промене спратности ни гадарита објекта Дома здравља и Дечијег диспанзера.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Укупна заузетост парцеле под постојећим комплексом је око 1.812м².

Бруто развијена површина објекта: Изграђеност парцеле под постојећим објектима је око 2.692м².

Бруто развијена грађевинска површина јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама).

Корисна површина објекта:

Укупна корисна површина комплекса је око 1.795м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално + 0,10 м.

Светла висина просторија: Минимално 3,00м.

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 501-345/2020-III-01 од 18.12.2020. год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарни услови: Према Условима у погледу мера заштите од пожара од РС МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ср. Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-18194/20 од 21.12.2020. год. НЕМА посебних услова у погледу мера заштите од пожара. Пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу инвеститор је у обавези да пројекте за извођење објекта чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара достави овом органу на давање сагласности.
- Санитарна заштита: Према санитарним условима од РС, АПВ, Покрајинског секретаријата за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље Одељење у Сремској Митровици број: 138-53-01116-2/2020-14 од 29.12.2020.год. у вези са реконструкцијом постојећих објеката комплекса здравствене станице у Новој Пазови, потребно је да пре почетка обављања делатности буду обезбеђени прописани општи и посебни санитарни услови који су дефинисани Законом и Правилницима за област санитарног надзора за све објекте који су под санитарним надзором.

Нивелација и регулација: Објекте прилагодити ситуацији на терену и регулисати их према графичком који је саставни део ових локацијских услова са датим регулационим и грађевинским линијама. Тачније објекти који се реконструишу у потпуности задржавају свој положај на парцели.

Обрада слободних површина: Слободне површине око објекта на предметној парцели решене су у виду пешачких стаза, прилазних комуникација ка објекту-тротоари и зелених површина. Након реконструкције оба објекта неопходно је да се изврши и спољно уређење комплекса у виду пешачких и колских приступа до планираних улаза у објекте као и да се поново уреде зелене површине.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Предметном објекту приступаће се из Његошеве улице. Планира се задржавање постојећих улаза и излаза у делу између улице и ограде комплекса, док се унутар комплекса планира реконструкција постојећих површина, формирање потребних пешачких стаза и зелених површина како би се омогућило што квалитетније коришћење простора око објекта. Планира се постављање трасе противпожарног пута око објекта који би омогућавао приступ ватрогасним возилима око целог објекта, као и околним мањим објектима. Паркирање се планира на постојећем паркингу у коридору Његошеве улице и планираном јавном паркингу.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде са крова објекта одвести у уличну атмосферску канализацију.

Одводњавање фекалних вода: Одводњавање фекалних вода решити прикључком на уличну фекалну канализациону мрежу.

Врста и висина ограде: Око парцеле није потребно изградити ограду. Грађевинске парцеле за објекте од јавног интереса се не ограђују, осим ако за то не постоји потреба из безбедносних разлога (Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015)).

Загревање објекта: Објекти ће се загревати са постојеће котларнице у оквиру комплекса.

Подземне инсталације: Приликом предметне реконструкције 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 подземне и надземне инсталације струје, канализације и телефона у РГЗ Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад.

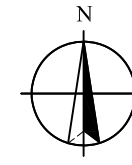
Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови:
Према условима од „Чистоћа“ ј.к.п. Ст. Пазова број: 50/140 од 28.12.2020. год.
- Електро услови:
Према Условима од ЕПС Дистрибуције Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-375860-20 од 24.12.2020. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 28.12.2020. год.
- Водни и канализациони услови:
Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 10106 од 23.12.2020. 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 Ср. Митровица, број А335-398124/1-2020 од 21.12.2020. год.
- Гасни услови:
Према Техничким условима од „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова, број 4131-2/20 од 23.12.2020. год.

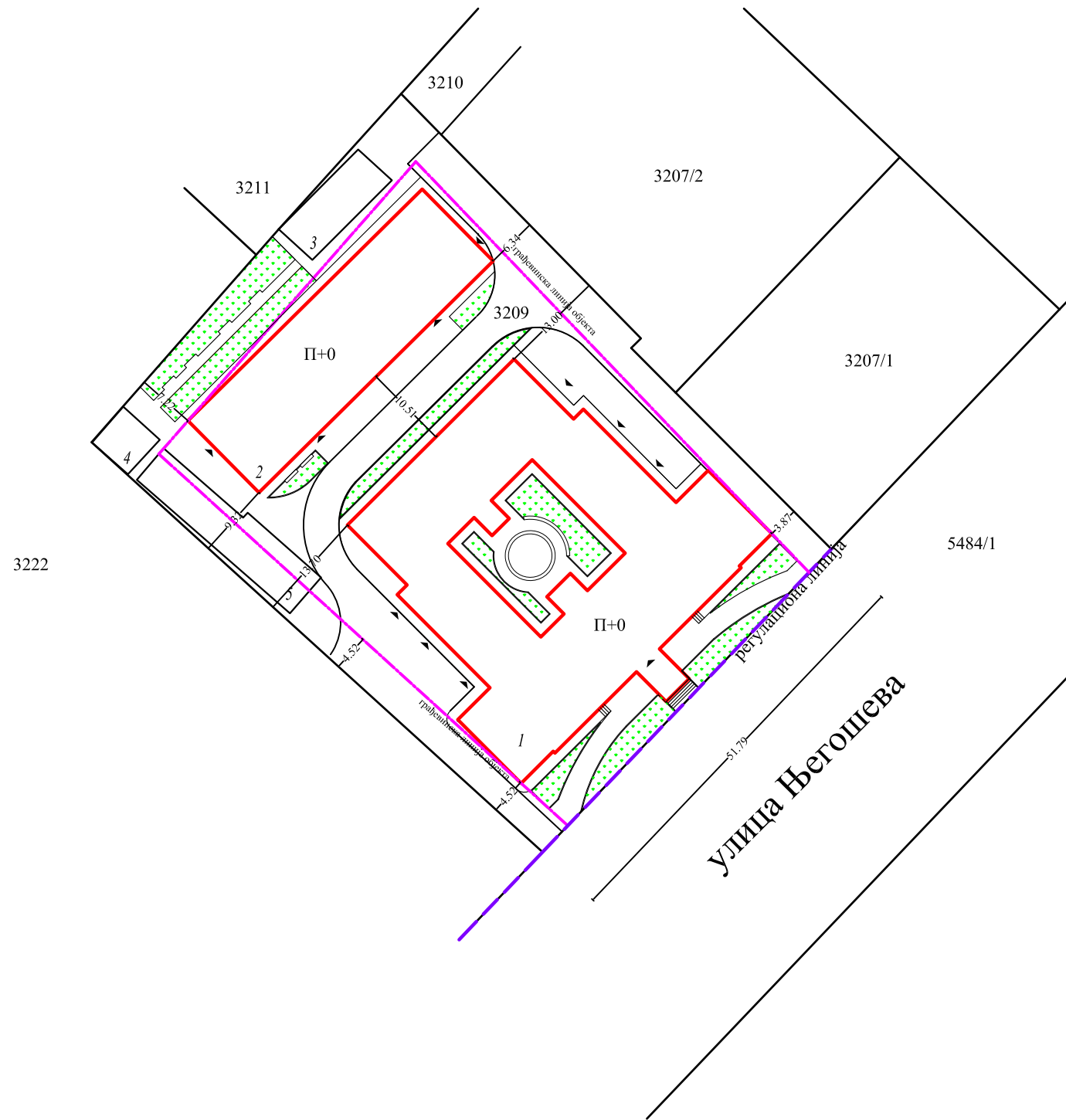
Напомена:

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.

Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

--- Регулациона линија

— Грађевинска линија

▭ Планирана реконструкција

▭ Објекти који се не реконструишу

▲ Улаз

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија плана за кат.парц.бр. 3209 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-21698/2020 од 17.12.2020.год.
2. Извод из катастра водова за кат.парц.бр. 3209 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности-Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-01-302-19933/2020 од 14.12.2020.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-345/2020-III-01 од 18.12.2020. год.
4. Услови у погледу мера заштите од пожара од РС МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ср. Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-18194/20 од 21.12.2020. год.
5. Санитарни услови од РС, АПВ, Покрајинског секретаријата за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље Одељење у Сремској Митровици број 138-53-01116-2/2020-14 од 29.12.2020.год.
6. Саобраћајни услови од „Чистоћа“ ј.к.п. Ст. Пазова број: 50/140 од 28.12.2020. год.
7. Услови од ЕПС Дистрибуције Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-375860-20 од 24.12.2020. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 28.12.2020.год.
8. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 10106 од 23.12.2020. год.
9. Технички услови од Предузеће за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Ср. Митровица, број А335-398124/1-2020 од 21.12.2020. год.
10. Технички услови од „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова, број 4131-2/20 од 23.12.2020.год.
11. Идејно решење израдио АГ-УНС АРХИТЕКТОНСКО-ГРАЂЕВИНСКИ ИНСТИТУТ д.о.о. Нови Сад бр. тех. документације Е 2005/20-0 у Новом Саду јула 2020. године.
12. Решење - овлашћење од Начелника Општинске управе Општине Стара Пазова Узелц Зорана дато Јовановић Бранки запосленој у ОУ Општине Стара Пазова за заступање број 11-91/2020-III од 02.12.2020. год.
13. 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
14. Накнада за ЦЕОП у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 5759750300, прималац Агенција за привредне регистре.

Приговор против ових локацијских услова може се поднети у року од 3 (три) дана од дана достављања локацијских услова надлежном општинском већу.

Обрада,
струк.инж.грађ. Биљана Симеуновић

Н а ч е л н и ц а

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. Општини Стара Пазова, путем пуномоћника,
2. ОУ Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту,
4. РС АПВ Покрајински завод за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље Одељење у Сремској Митровици,
5. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова
6. ЕПС Дистрибуције, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
7. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
8. „Телеком Србија“ а.д. Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица и
9. „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова.