

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-СПЗ-18782-ЛОС-1/2021
Дана: 29.07.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 1678/3 и 1679/1 к.о. Стари Бановци
ул. Милана Павловића бб
у Старим Бановцима
блок 29

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 општина 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 документ: План генералне регулације насеља Бановци (Стари Бановци, Нови Бановци и Бановци-Дунав) („Сл. лист општина Срема“ бр. 2/10, 17/12, 29/13, 42/16, 31/19, 2/20 и 29/21).

Урбанистички пројекат: Урбанистички пројекат за изградњу стамбеног објекта – вишепородично становање, спратности П+3, на кат. парц. бр. 1678/3 и 1679/1 к.о. Стари Бановци израђен од стране „G&P PRO-ING“ д.о.о из Старе Пазове бр. УП-03/21, јуна 2021. год. у Старој Пазови који је Комисија за планове Општине Стара Пазова разматрала и дала позитивно мишљење на 14. седници, одржаној дана 23.06.2021. године и који је потврђен у Одељењу за урбанизам и грађеве Општинске управе Стара Пазова, дана 17.06.2021. године под бројем: 350-97/2021-III-05.

Подносилац захтева: „PARTNER PROJEKT“ д.о.о. (ПИБ 107419986) Београд,
Београд, ул. Карловачка бр. 46

Пуномоћник: „G&P PRO-ING“ д.о.о. (ПИБ 103648928)
из Старе Пазове, ул. Ћирила и Методија бр. 15-1 спрат,
чији је законски заступник Горан Зековић

Број и дан подношења захтева: РОР-СПЗ-18782-ЛОС-1/2021 од 18.06.2021. године.

Подаци о локацији: Блок 29 је намењен у већем делу индивидуалном становању са пратећим пословањем према главној насељској саобраћајници. Северни део блока који се гранични са будућим комплексом марине намењен је централној зони насеља. Очекује се урбанистичка трансформација постојећег становања у колективно становање или туристичко рекреативне и угоститељске садржаје, активности везане за акваторију Дунава и марине и сл. За потребе изградње нестамбених намена и објеката колективног становања неопходна је израда Урбанистичког пројекта.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1678/3 к.о. Стари Бановци, уписана у лист непокретности број 5139 к.о. Стари Бановци у површини од 08а 77м².

Према увиду у Јавни приступ републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1679/1 к.о. Стари Бановци, уписана у лист непокретности број 5139 к.о. Стари Бановци у површини од 02а 69м².

Намена парцеле: Предметне парцеле се налазе у централној зони Блока 29.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Индекс заузетости парцеле: До 70% (максимално 802м²).

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

Индекс изграђености парцеле: Индекс 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: Минимално 30 % (минимално 344м²).

Намена објекта: Планира се изградња вишепородичног стамбеног објекта састављеног од ламеле - 1, ламеле – 2 и ламеле - 3, спратности П+3, са 18 (осамнаест) стамбених јединица и 18 (осамнаест) паркинг места на отвореном (зелени паркинг) са пратећом интерном саобраћајницом и тротоарима поред објекта на кат. парц. бр. 1678/3 и 1679/1 к.о. Стари Бановци.

1. изградња вишепородичног стамбеног објекта обухвата:

ЛАМЕЛА - 1

Приземље је намењено за 1 (једну) стамбену јединицу и заједничке просторије у функцији становања.

- Стамбени простор чини:

- Стан бр. 1 корисне површине око 71м².

- Заједничке просторије чини: два ходника, укупне корисне површине око 15м²,

Укупна корисна површина приземне етаже износи око 86м².

Први спрат намењен је за 1 (једну) стамбену јединицу и заједнички простор у функцији становања.

- Стамбени простор чини:

- Стан бр. 2 корисне површине око 88м².

- Заједничке просторије чине: ходник и степенишни простор укупне корисне површине око 14м².

Укупна корисна површина етаже првог спрата износи око 102м².

Други спрат је намењен за 1 (једну) стамбену јединицу и заједничке просторије у функцији становања.

- Стамбени простор чини:

- Стан бр. 3 корисне површине око 88м².

- Заједничке просторије чини: ходник и степенишни простор укупне корисне површине око 14м².

Укупна корисна површина етаже другог спрата износи око 102м².

Трећи спрат је намењен за 1 (једну) стамбену јединицу и заједничке просторије у функцији становања.

- Стамбени простор чини:

- Стан бр. 4 корисне површине око 86м².

- Заједничке просторије чини: ходник и степенишни простор укупне корисне површине око 14м².

Укупна корисна површина етаже трећег спрата износи око 100м².

Укупна корисна површина стамбеног простора у Ламели - 1 износи око 333м²,

Укупна корисна површина заједничких просторија износи око 57м².

Укупна корисна површина ламеле - 1 објекта износи око 390м².

ЛАМЕЛА - 2

Приземље је намењено за 2 (две) стамбене јединице и заједничке просторије у функцији становања.

- Стамбени простор чини:

- Стан бр. 1 корисне површине око 42м²,

- Стан бр. 2 корисне површине око 42м².

- Заједничке просторије чини: - предпростор (хаустор) корисне површине око 7м², ходник и степенишни простор корисне површине око 11м².

Укупна корисна површина приземне етаже износи око 102м².

Први спрат намењен је за 2 (две) стамбене јединице и заједнички простор у функцији становања.

- Стамбени простор чине:

- Стан бр. 3 корисне површине око 57м²,

- Стан бр. 4 корисне површине око 49м².

- Заједничке просторије чини: ходник и степенишни простор корисне површине око 12м².

Укупна корисна површина етаже првог спрата износи око 118м².

Други спрат је намењен за 2 (две) стамбене јединице и заједничке просторије у функцији становања.

- Стамбени простор чине:

- Стан бр. 5 корисне површине око 57м².

- Стан бр. 6 корисне површине око 49м².

- Заједничке просторије чини: ходник и степенишни простор корисне површине око 12м².

Укупна корисна површина етаже другог спрата износи око 118м².

Трећи спрат је намењен за 1 (једну) стамбену јединицу и заједничке просторије у функцији становања.

- Стамбени простор чини:

- Стан бр. 7 корисне површине око 105м².

- Заједничке просторије чини: ходник и степенишни простор корисне површине око 12м².

Укупна корисна површина етаже трећег спрата износи око 117м².

Укупна корисна површина стамбеног простора у Ламели - 2 износи око 401м²,

Укупна корисна површина заједничких просторија износи око 53м².

Укупна корисна површина ламеле - 1 објекта износи око 454м².

ЛАМЕЛА - 3

Приземље је намењено за 2 (две) стамбене јединице и заједничке просторије у функцији становања.

- Стамбени простор чини:

- Стан бр. 1 корисне површине око 42м²,

- Стан бр. 2 корисне површине око 42м².

- Заједничке просторије чине: предпростор (хаустор) корисне површине око 7м², ходник и степенишни простор корисне површине око 10м².

Укупна корисна површина приземне етаже износи око 101м².

Први спрат намењен је за 2 (две) стамбене јединице и заједнички простор у функцији становања.

- Стамбени простор чине:

- Стан бр. 3 корисне површине око 50м²,

- Стан бр. 4 корисне површине око 52м².

- Заједничке просторије чини: ходник и степенишни простор корисне површине око 12м².

Укупна корисна површина етаже првог спрата износи око 114м².

Други спрат је намењен за 2 (две) стамбене јединице и заједничке просторије у функцији становања.

- Стамбени простор чине:

- Стан бр. 5 корисне површине око 50м².

- Стан бр. 6 корисне површине око 52м².

- Заједничке просторије чини: ходник и степенишни простор корисне површине око 12м².

Укупна корисна површина етаже другог спрата износи око 114м².

Трећи спрат је намењен за 1 (једну) стамбену јединицу и заједничке просторије у функцији становања.

- Стамбени простор чини:

- Стан бр. 7 корисне површине око 106м².

- Заједничке просторије чини: ходник и степенишни простор корисне површине око 12м².

Укупна корисна површина етаже трећег спрата износи око 118м².

Укупна корисна површина стамбеног простора у Ламели - 3 износи око 394м²,

Укупна корисна површина заједничких просторија износи око 53м².

Укупна корисна површина ламеле - 1 објекта износи око 447м².

Укупна корисна површина стамбеног простора Ламеле – 1, 2 и 3 износи око 1130м².

Укупна корисна површина заједничког простора Ламеле – 1, 2 и 3 износи око 162м².

Укупна корисна површина СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА састављеног од ламеле – 1, 2 и 3 износи око 1292м².

2.изградња интерне саобраћајнице, манипулативног простора, потпорних зидова, паркингаи тротоара око објекта обухвата:

Интерну саобраћајницу, тротоаре, потпорне зидове и манипулативни простор површине од око 315м². На парцели се планира и изградња 18 (осамнаест) паркинг места на растер плочама („зелени паркинг“), укупне површине од око 229м².

Категорија и класа објекта:

Стамбени објекат - Б - 112212 - 100.0 %

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

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

Спратност планираног објекта је П+3.

Заузетост парцеле под планираним и постојећим објектима: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је око 802м².

Заузетост парцеле под планираним објектом у основи приземља износи око 360м².

Бруто развијена површина свих етажа: Индекс није прописан Планом.

Бруто површина објекта износи око 1570м².

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 1292м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Кота приземља +0.10м у односу на терен.

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

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 501-101/2021-III-01 од 13.04.2021.год. год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.

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 оквиру зелених површина предвидети упојни канал у који се могу испуштати пречишћене атмосферске воде са интерних саобраћајница на парцели, као и са кровова објекта.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Парцели се приступа са ул. Милана Павловића (кат.парц.бр. 1944/1 и 1678/2 к.о. Стари Бановци) преко косе рампе из разлога денивелације терена. Интерна саобраћајница је двосмерна и протеже се од северног дела парцеле ка југу где скреће иза објекта. У ламелу 1 улази се са спољашње стране објекта из дворишта, а у ламелу 2 и 3 се такође улази из дворишта али кроз пролаз (хаустор) између две ламеле. Пролаз између ламеле 2 и 3 планиран је да има два улаза – излаза са вратима на улазу са предњег дворишта и вратима на излазу у задње двориште. Између ламеле 1 и 2 планира се технички пролаз који служи за смештај разних бројила за пролаз канализације, бројила за потрошњу воде и сл..

Паркирање за потребе станара је предвиђено на парцели на 18 паркинг места, од чега је 16 паркинг места (зелени паркинг) поред интерне саобраћајнице а два паркинг места (зелени паркинг) имаће приступ директно из ул. Милана Павловића и она су висински позициона на нивоу улице.

Око објекта (ламела) планиран је бетонски заштитни појас – тротоар за потребе пешака.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде одвести на зелене површине на парцели. Предвиђено је да интерна саобраћајница заједно са припадајућим тротоарима испод објекта површинску воду одводи до таложног шахта па у сепаратор уља и масти из којег се пречишћена вода одводи у ретензију која се налази на парцели.

Одвођење фекалних вода: Канализацију употребљених вода решити одвођењем у водонепропусне септичке јаме, која представљају прелазно решење до изградње уличне канализационе мреже. Удаљеност септичке јаме 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 објеката: Стамбени простори загреваће се на гас. Гасификација објекта није предмет ових локацијских услова.

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: 5/31 2021 од 28.04.2021.год.
- Електро услови:
Према Условима за урбанистички пројекат од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-120342-21 од 18.05.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 18.05.2021.год..
Према Условима за локацијске услове од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.- 118320-21 од 19.07.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 20.07.2021.год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 2308 од 14.04.2021.год. за напајање хидрантске мреже мора се предвидети систем за повишење притиска који се не може прикључити директно на водоводну мрежу, а до предметне локације није изведена канализација употребљених вода.
Према допуни техничких услова од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 4832 од 20.07.2021.год. којом су допуњени технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 2308 од 14.04.2021.год. приступљено је извођењу Бановачког колектора прва фаза (Закључен је Уговор о извођењу радова) те ће се завршетком изградње стећи услови за прикључење предметног вишепородичног објекта на канализацију употребљених вода. Планирани рок завршетка радова је до краја 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: А335-197105/1-2021 од 13.05.2021.год.
- Гасни услови: Према условима од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 1210-2/21 од 07.05.2021.год.

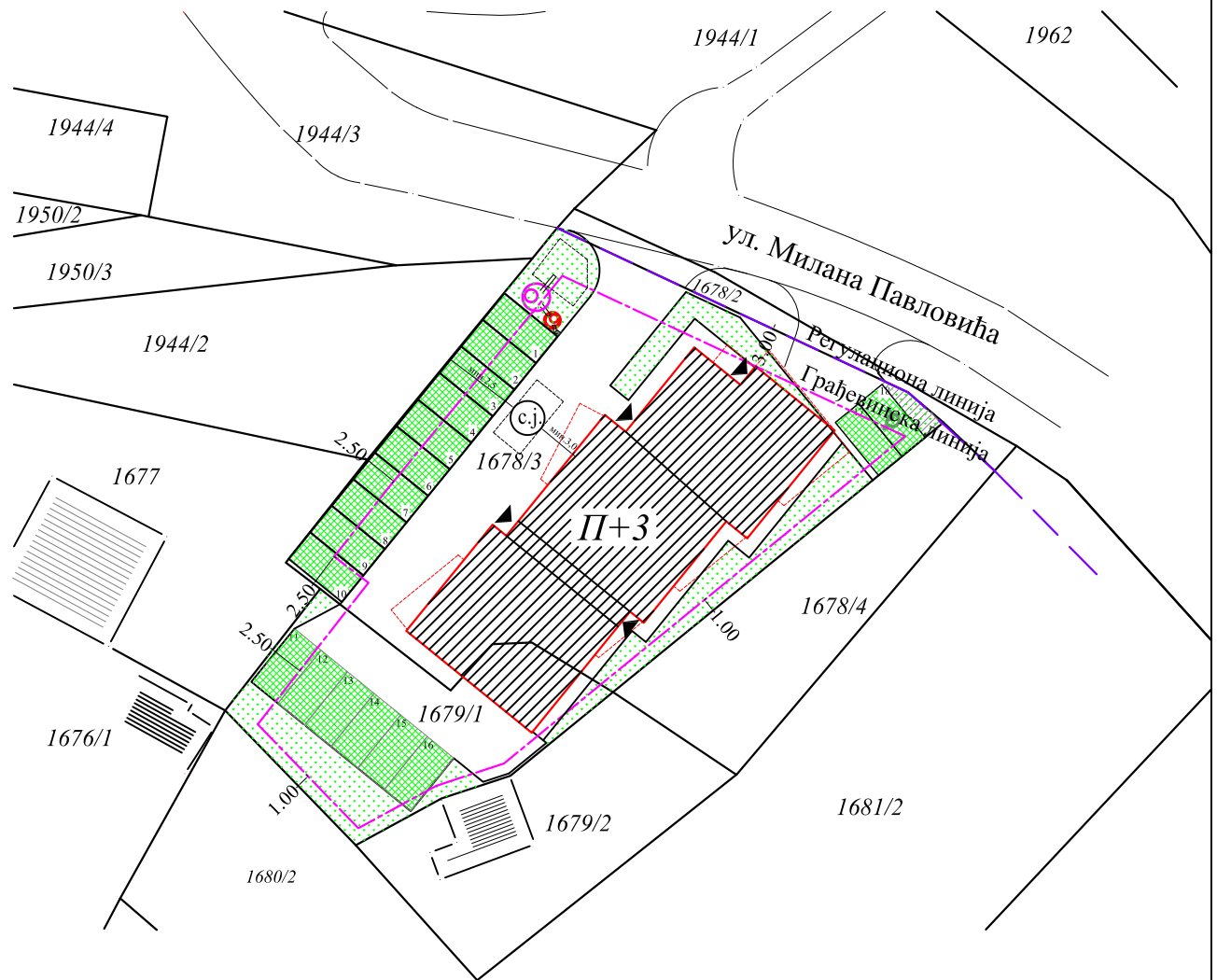
Напомена:

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. 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.

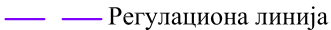
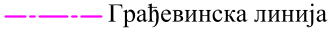

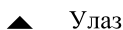


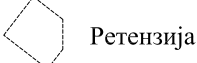
Приказ регулационих и грађевинских линија



P = 1:500



Легенда:

-  Регулациона линија
-  Грађевинска линија
-  Планирана изградња
-  Улаз
-  Водонепропусна септичка јама
-  Сепаратор
-  Ретензија

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат. парц. бр. 1678/3 и 1679/1 к.о. Стари Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-13504/2021 од 07.07.2021.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат. парц. бр. 1678/1 и 1679/1 к.о. Стари Бановци од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-13899/2021 од 29.06.2021.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-101/2021-III-01 од 13.04.2021.год.
4. Услови ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број: 5/31 2021 од 28.04.2021.год
5. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-120342-21 од 18.05.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 18.05.2021.год..
6. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-118320-21 од 19.07.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 20.07.2021.год.
7. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 2308 од 14.04.2021.год.
8. Допуна техничких услова од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 4832 од 20.07.2021.год.
9. 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: А335-197105/1-2021 од 13.05.2021.год.
10. Услови од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 1210-2/21 од 07.05.2021.год.
11. Катастарско топографски план кат. парц. бр. 1678/3 и 1679/1 к.о. Стари Бановци израђен од стране „GEOSPECIJAL“ д.о.о. Стара Пазова март 2021.год.
12. Идејно решење израђено од „G&P PRO-ING“ д.о.о из Старе Пазове, бр. пројекта ИДР-04/21, Стара Пазова, јун 2021.год.
13. Пуномоћ за заступање од стране „PARTNER ПРОЈЕКТ“ д.о.о. из Београда, дато „G&P PRO-ING“ д.о.о. из Старе Пазове тј. заступнику Зековић Горану из Старе Пазове, оверено дана 09.04.2021.год. од стране јавног бележника Петра Ђурђевића у Старој Пазови под бројем УОП–II:1275-2021.
14. 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.
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 ЦЕОП у износу од 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 39-51651000, прималац Агенција за привредне регистре.
17. Такса за локацијске услове у износу од 126.600,00 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:

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

Начелница

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. „PARTNER ПРОЈЕКТ“ д.о.о. из Београда, путем пуномоћника,
2. Одељење за привреду ОУ Стара Пазова,
3. ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова,
4. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
5. „Водовод и канализација“ ЈП Стара Пазова,
6. „Телеком Србија“ А.Д. Београд, Извршна јединица Сремска Митровица,
7. „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова.