

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-10692-LOC-4/2020
Дана: 22.03.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
И УГРАДЊУ УНУТРАШЊЕ ГАСНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ
на кат. парц. бр. 16/2 к.о. Стара Пазова
ул. Карађорђева бр. 16 у Старој Пазови
блок 11

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: „TORTUGA“ д.о.о. (ПИБ 109709223)
из Београда, ул. Булевар краља Александра бр. 217
Пуномоћник: Владимир Дроњак
из Нове Пазове

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-10692-LOC-4/2020 од 10.12.2020. године.

Подаци о локацији: Зона 3 - становање под утицајем зоне центра 1- Блок 11.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 16/2 к.о. Стара Пазова, уписана у лист непокретности бр. 1355 к.о. Стара Пазова у површини од 10а 43м².

Намена парцеле: Зона становања под утицајем центра 1 обухвата изграђени и формирани 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 521м².

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 2.712м².

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 313м².

Намена објекта: Планира се рушење постојећа два објекта укупне бруто површине 223м² и изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта, интерне саобраћајнице на парцели са 21 (двадесет једним) паркинг местом за потребе станара и запослених у пословном простору, као и сва неопходна 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 озбачене као објекат бр. 1 у копији катастарског плана, спратности П+0, бруто површине 112м²;

-Породичне стамбене зграде преузете из земљишне књиге и озбначене као објекат бр. 2 у копији катастарског плана, спратности П+0, бруто површине 111м²;

Изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта:

- Изградња обухвата: 18 (осамнаест) стамбених јединица; 3 (три) локала од којих је локал бр. 1 намењен за продавницу обуће, локал бр. 2 намењен је за продавницу текстила и локал бр. 3 намењен је за агенцијско пословање-канцеларијски простор, као и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт).

Приземна етажа намењена је за 3 (три) пословна простора - локала и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације, остава за спремачицу, помоћна просторија и лифт).

- локал бр. 1 намењен за продавницу обуће - корисне површине око 96м²,
- локал бр. 2 намењен за продавницу текстила - корисне површине око 87м²
- локал бр. 3 намењен за агенцијско пословање-канц. простор - корисне површине око 33м²
- заједнички простор у функцији становања - корисне површине око 43м².

Укупна нето површина приземља износи око 259м².

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

- Стан бр.1 корисне површине око 76м²,
- Стан бр.2 корисне површине око 66м²,
- Стан бр.3 корисне површине око 94м²,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 40м².

Укупна нето површина прве етаже износи око 276м².

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

- Стан бр.4 корисне површине око 76м²,
- Стан бр.5 корисне површине око 66м²,
- Стан бр.6 корисне површине око 94м²,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 40м².

Укупна нето површина друге етаже износи око 276м².

Трећа етажа намењена је за 4 (четири) стамбене јединице и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт).

- Стан бр.7 корисне површине око 76м²,
- Стан бр.8 корисне површине око 43м²,
- Стан бр.9 корисне површине око 43м²,
- Стан бр.10 корисне површине око 72м²,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 42м².

Укупна нето површина треће етаже износи око 276м².

Четврта етажа намењена је за 4 (четири) стамбене јединице и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт).

- Стан бр.11 корисне површине око 76м²,
- Стан бр.12 корисне површине око 43м²,
- Стан бр.13 корисне површине око 43м²,
- Стан бр.14 корисне површине око 72м²,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 42м².

Укупна нето површина четврте етаже износи око 276м².

Поткровна етажа намењена је за 4 (четири) стамбене јединице и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт).

- Стан бр.15 корисне површине око 76м²,
- Стан бр.16 корисне површине око 43м²,
- Стан бр.17 корисне површине око 43м²,
- Стан бр.18 корисне површине око 72м²,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 42м².

Укупна нето површина поткровне етаже износи око 276м².

Укупна корисна површина објекта износи око 1640м².

Изградња интерне саобраћајнице:

Интерна саобраћајница планрана је на кат.парц.бр. 16/2 к.о. Стара Пазова и намењена је за колско пешачки саобраћај. Од улаза у парцелу саобраћајница је интегрисана и једносмерна за колски саобраћај, да би се након објекта проширила како би се паркирааа путничка возила на 21 паркинг месту од чега је 11 паркинг места на зеленим растер плочама а 10 паркинг места на асфалту. Уз

објекат је планирана пешачка саобраћајница од улаза у парцелу до улаза у објекат. Површина интерне колско пешачке саобраћајнице (без „зелених“ паркинг места) је око 425м² а површина 11 паркинг места на зеленим растер плочама је око 115м².

У централном делу парцеле планира се постављање контејнера у делу где се камион може окренути.

Ургадња 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 18 (осамнаест) станова и 3 (три) 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 етажне 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 Б.

Стамбена зграда са више станова - Б 112221 – 86,64%.

Пословни део Б 123001 – 13,36%.

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

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

Спратност планираног објекта је П+4+Пк.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална заузетост парцеле је 521м².

Заузетост парцеле под планираним објектом износи око 345м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална изграђеност парцеле је 2.712м².

Изграђеност под планираним објектом износи око 1.955м².

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 1.640м², од тога пословни део око 216м², стамбени део око 1174м² и заједнички простор у функцији становања око 250м².

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.

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

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 501-46/2021-III-01 од 17.02.2021.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 217-1875/20 од 17.02.2021.год. нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара. Обавеза је да се доставе пројекти за извођење, чији је саставни део

пројекат заштите од пожара овом Одељењу на давање сагласности пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу.

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.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Предметна парцела има улаз/излаз директно из Карађорђевој улици. Предвиђена је изградња укупно 21 (двадесет једног) паркинг места.

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.

Врста и висина оградe: 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 оградe (темељи, стубови и зид) буду на властитој парцели. Максимална висина оградe 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, струје, гаса 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 5/18 од 26.02.2021. године, објављено 05.03.2021. 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.-46294-21 од 22.02.2021.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 23.02.2021. год. Није могуће прикључење објекта без испуњења додатних услова, односно закључења уговора о изградњи МБТС и прикључног вода.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 917 од 18.02.2021. год.
- 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 А335-60190/1-2021 од 19.02.2021.год. потписано 23.02.2020.год.
- Гасни услови:

Према Техничким условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број 467-2/21 од 23.02.2021.год. потписани 23.02.2021. год.

Према Извештају о могућности прикључења објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број 467-3/21 од 23.02.2021.год. потписани 23.02.2021. год.

Напомена:

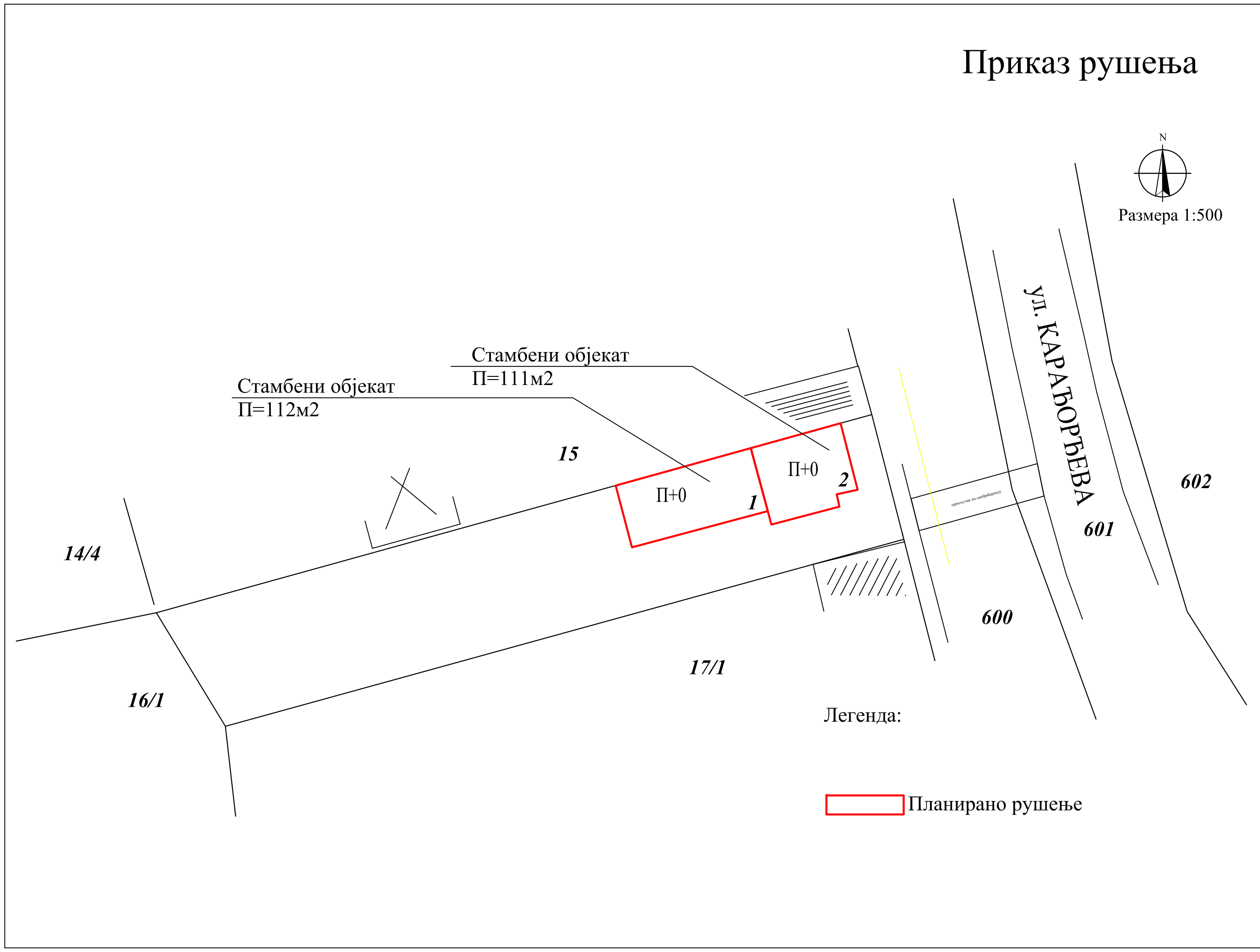
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Пре подношења захтева за грађевинску дозволу инвеститор је у обавези да уговором са ЕПС Дистрибуција д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Рума реши питање недостајуће електроенергетске инфраструктуре. Уговор је могуће закључити и између имаоца јавног овлашћења и локалне самоуправе.

Приказ рушења



Размера 1:500



Стамбени објекат
П=112м2

Стамбени објекат
П=111м2

15

П+0

1

П+0

2

14/4

16/1


17/1

600

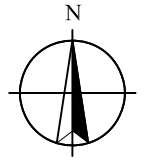
601

602

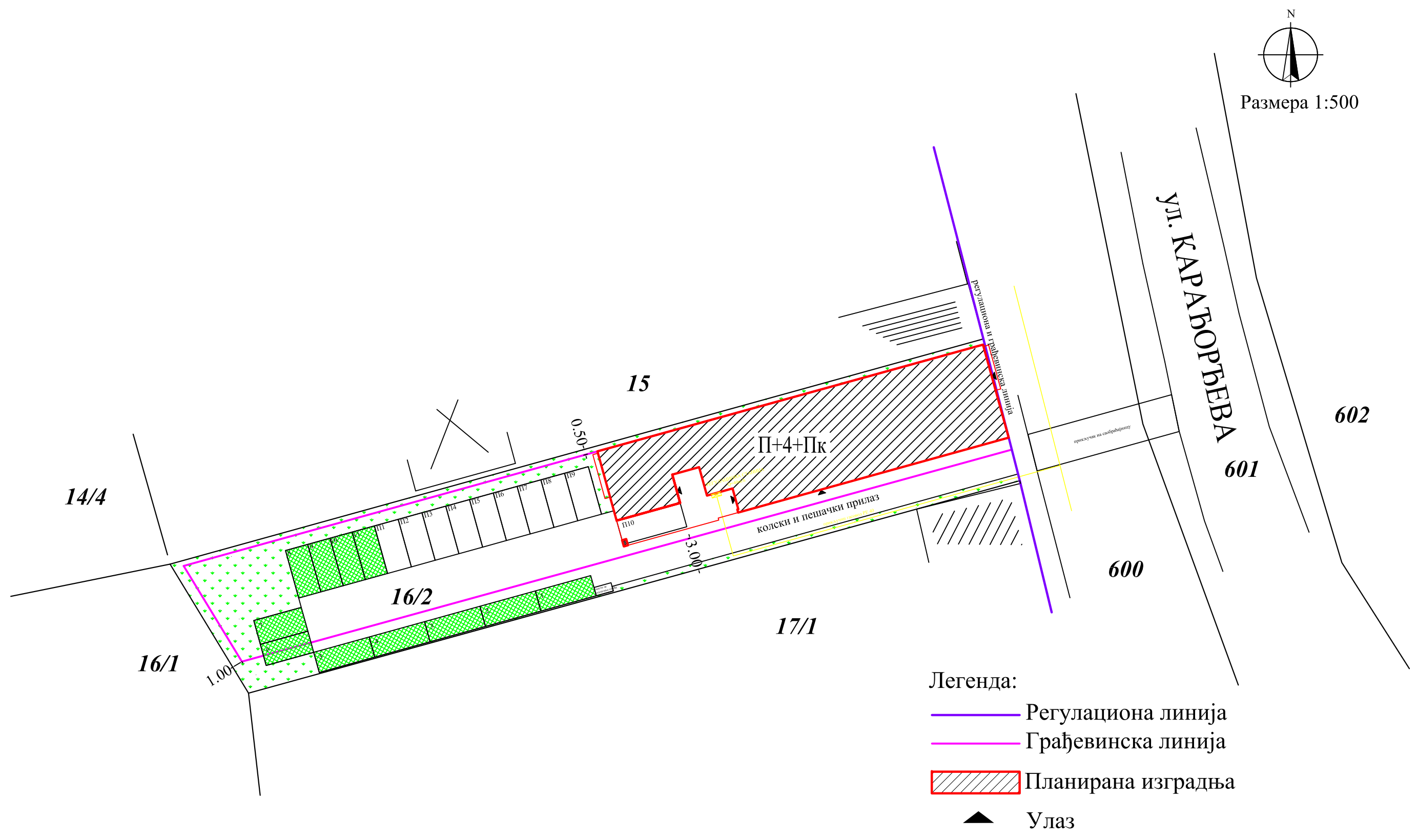
Легенда:

 Планирано рушење

Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 16/2 к.о. Стара Пазова издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова број 952-04-098-2414/2021 од 12.02.2021.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 16/2 к.о. Стара Пазова издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад, број 956-302-302-1298/2021 од 29.01.2021.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине Одељења за привреду Општинске управе општине Стара Пазова број 501-46/2021-III-01 од 17.02.2021.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 217-1875/20 од 17.02.2021.год.
5. Технички услови од ј.п. „Чистоћа“ Стара Пазова број 5/18 од 26.02.2021.године, објављено 05.03.2021.год.
6. Услови од ЕПС Дистрибуција, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.- 46294-21 од 22.02.2021.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 23.02.2021.год.
7. Технички услови од ј.п. „Водовод и канализација“ Стара Пазова, број 917 од 18.02.2021.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 А335-60190/1-2021 од 19.02.2021.године, потписано 23.02.2020.год.
9. Технички услови од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број 467-2/21 од 23.02.2021.године, потписани 23.02.2021.год.
10. Технички услови - извештај о могућности прикључења објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број 467-3/21 од 23.02.2021.године, потписани 23.02.2021.год.
11. Идејно решење израђено од стране бироа за инжењерске делатности и техничко саветовање „VD ПРОЈЕКТ plus“, Владимир Дроњак предузетник из Нове Пазове бр. тех. документације ИДР-20-1102, израђено у Новој Пазови, новембра 2020.год.
12. Пуномоћје за заступање од „Tortuga” д.о.о. из Београда, дато Дроњак Владимиру из Нове Пазове, дана 13.03.2020.год., оверено од стране јавног бележника Татјане Бошковић под бројем УОП-І:768-2020
13. 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.
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 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 94-58987803, прималац Агенција за привредне регистре.
16. Такса за локацијске услове у износу од 266.922,00 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 Одељења,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. „Tortuga” 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