

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-SPZ-14876-ЛОС-1/2021
Дана: 08.06.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА РУШЕЊЕ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА
И ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
СА УГРАДЊОМ УНУТРАШЊЕ ГАСНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ
на кат. парц. бр. 3027/1, 3027/2 и 3028 к.о. Нова Пазова
ул.краља Петра I Карађорђевића бр. 16, у Новој Пазови
блок 4

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 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. 112-5-25/2019-III од 14.06.2019. год.

Плански основ за израду локацијских услова: План генералне регулације Нове Пазове („Сл. лист општина Срема“ бр. 32/18, 37/18 и 4/21).

Урбанистички пројекат: Урбанистички пројекат за за потребу урбанистичко аргитектонске разраде локације за изградњу стамбено-пословног објекта кат.парц.бр. 3027/1, 3027/2 и 3028 и делу кат.парц.бр. 5409, све к.о. Нова Пазова, општина Стара Пазова, у улици краља Петра Првог Карађорђевића бр. 16 у Новој Пазови, израђен од стране „ABSOLUT documents VS“ д.о.о из Старе Пазове бр. УП-01/21, који је Комисија за планове Општине Стара Пазова на 16. седници одржаној 10.05.2021. године разматрала и дала позитивно мишљење и који је потврђен у Одељењу за урбанизам и грађевење Општинске управе Стара Пазова дана 14.05.2021. године под бројем: 350-76/2021-III-05.

Подносилац захтева: „ТРИЈУМФ ГРАДЊА“ д.о.о. (ПИБ 111872337)
из Нове Пазове, ул. Хиландарска бр. 84

Пуномоћник: Владимир Дроњак
из Нове Пазове.

Број и дан подношења захтева: РОР-SPZ-14876-ЛОС-1/2021 од 20.05.2021.год.

Подаци о локацији: Зона вишепородичног становања Свп-7 - блок 4.

Вишепородично становање обухвата подручја у оквиру плана намењена изградњи блока, низа или слободностојећег вишепородичног стамбеног објекта или стамбено-пословног објекта.

Изградња у зони вишепородичног становања вршиће се заменом постојећих објеката у складу са условима из плана, надградњом постојећих објеката до максималне висине предвиђене планом и доградњом постојећих објеката до максималне заузетости парцеле у складу са условима из плана.

Намена земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3027/1 к.о Нова Пазова, уписана је у лист непокретности 1376 к.о. Нова Пазова у површини од 09а 11м²;

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3027/2 к.о Нова Пазова, уписана је у лист непокретности 1376 к.о. Нова Пазова у површини од 03а 43м²;

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3028 к.о Нова Пазова, уписана је у лист непокретности 1376 к.о. Нова Пазова у површини од 17а 07м².

Намена парцеле: Предметне парцеле према Плану генералне регулације Нове Пазовеналазе се у зони вишепородичног становања Свп-7 а према типу парцеле С5 која је намењена изградњи вишепородичне стамбене зграде.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Степен заузетости парцеле: До 50% (максимално 1.481м²).

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

Индекс изграђености парцеле: До 2,5 (максимално 7.403м²).

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

Намена објекта: Планира се рушење постојећих објеката и изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности П+4+Пк, са 20 (двадесет) стамбених јединица, 2 (два) пословна простора – локала, увођење унутрашње гасне инсталације и 26 (двадесет шест) паркинг места на отвореном на кат. парц. бр. 3027/1, 3027/2 и 3028 к.о. Нова Пазова.

Рушење постојећих објеката изграђених на кат. парц. бр. 3027/1 к.о. Нова Пазова предвиђено је како би се ослободио простор за изградњу новопланираног објекта и то:

-Породичне стамбене зграде означене као објекат бр. 1 у копији катастарског плана, спратности П+0, бруто површине 163м²;

-Помоћне зграде означене као објекат бр. 2 у копији катастарског плана, спратности П+0, бруто површине 149м²;

-Помоћне зграде означене као објекат бр. 3 у копији катастарског плана, спратности П+0, бруто површине 17м²;

-Помоћне зграде означене као објекат бр. 4 у копији катастарског плана, спратности П+0, бруто површине 34м²;

Изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта са 20 (двадесет) стамбених јединица различите структуре 2 (два) пословна простора – локала, од којих је локал бр. 1 намењен за продавницу обуће а локал бр. 2 намењен за продавницу текстила, као и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт).

Приземна етажа намењена је за 2 (два) 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 168м²

- локал бр. 2 намењен за продавницу текстила - корисне површине око 53м²

- заједнички простор у функцији становања - корисне површине око 29м².

Укупна нето површина приземља износи око 250м².

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

- Стан бр.1 корисне површине око 48м²,

- Стан бр.2 корисне површине око 48м²,

- Стан бр.3 корисне површине око 64м²,

- Стан бр.4 корисне површине око 66м²,

- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 51м².

Укупна нето површина прве етаже износи око 277м².

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

- Стан бр.5 корисне површине око 48м²,

- Стан бр.6 корисне површине око 48м²,

- Стан бр.7 корисне површине око 64м²,

- Стан бр.8 корисне површине око 66м²,

- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 51м².

Укупна нето површина друге етаже износи око 277м².

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

- Стан бр.9 корисне површине око 48м²,

- Стан бр.10 корисне површине око 48м²,

- Стан бр.11 корисне површине око 64м²,

- Стан бр.12 корисне површине око 66м²,

- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 51м².

Укупна нето површина треће етаже износи око 277м².

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

- Стан бр.13 корисне површине око 48м²,

- Стан бр.14 корисне површине око 48м²,

- Стан бр.15 корисне површине око 64м²,

- Стан бр.16 корисне површине око 66м²,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 51м².

Укупна нето површина четврте етаже износи око 277м².

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

- Стан бр.17 корисне површине око 48м²,
- Стан бр.18 корисне површине око 48м²,
- Стан бр.19 корисне површине око 61м²,
- Стан бр.20 корисне површине око 67м²,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 54м².

Укупна нето површина поткровне етаже износи око 278м².

Укупна корисна површина објекта износи око 1640м².

Изградња интерне саобраћајнице планирана је на кат.парц.бр.3027/1, 3027/2 и 3028 к.о. Нова Пазова и намењена је за колско пешачки саобраћај. Од улаза у парцелу саобраћајница је интегрисана тако да је уз објекат планирана пешачка саобраћајница а између ње и суседне парцеле са југоисточне стране предвиђена је двосмерна колска саобраћајница која наставља у дубину комплекса где се планира изградња 26 паркинг места на асфалту за путничка возила, од чега су два места предвиђена за лица са посебним потребама. Површина интерне колско пешачке саобраћајнице је око 1.030м², а површина 26 паркинг места је око 335м².

У делу парцеле иза објекта планира се плато за постављање контејнера.

Иза платоа за контејнере предвиђа се изградња трафоа који није предмет ових локацијских услова.

Уградња унутрашње гасне инсталације планирана је за потребе загревања стамбеног и пословног простора. Постављање регулационе станице на фасадни зид објекта (није предмет ових локацијских услова као ни прикључни вод од дистрибутивне гасне мреже у улици до регулационе станице). Унутрашња гасна инсталација почиње од регулационе станице и планирано је да се разводи кроз заједничке просторије у функцији становања (вертикална и хоризонтална комуникација) до испред улазних врата у сваку стамбену јединицу, где ће се изнад улазних врата у стамбене јединице поставити индивидуални мерни сет а затим даље до гасног потрошача у сваком стану и пословном простору тј. до фасадног котла класе С3.3. Планирају се вертикале у објекту у степенишном простору до сваког мерног сета типа МС Г-4 испред сваког стана и локала. Од мерног сета унутрашња гасна инсталација се у свим становима води до фасадног котла капацитета 20kW типа С3.3. Планира се монтажа сопствених фасадних котлова класе С3.3 имерних сетова - МС Г4. 22 (двадесет) мерних сетова за стамбени простор и 2 (два) мерна сета за пословни простор.

Класификација и категорија објекта:

Доминантна категорија објекта је Б

Стамбени објекат Б – 112221 – 86,57%

Пословни део објекта Б – 123001 – 13,43%

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимална спратност објекта П+М+4+Пк (Пс).

Планирана спратност је П+4+Пк.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је 1.481м².

Заузетост парцеле под планираним објектом износи око 340м².

Заузетост парцеле под планираном интерном саобраћајницом је 880м², а под паркингом око 335м².

Заузетост парцеле под пешачким комуникацијама је око 150м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 7.403м².

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 1.995м².

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 објекта је око 1.640м²

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Максимално + 0.10м.

Светла висина просторија: Стамбени простор минимално 2,60м.
Пословни простор минимално 2,80м.

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 инспекцијске послове и комуналне делатности број 501-332/2020-III-01 од 14.12.2020. год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: Према Условима у погледу мера заштите од пожара од МУП РС – Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту ROP-SPZ-14876-LOC-1/2021 од 27.05.2021. год. нема посебних услова у погледу мера заштите. 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.

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: Приступ објекту и паркинзима на кат. парц. бр. 3027/1, 3027/2 и 3028 к.о. Нова Пазова остварује се преко постојећег прикључка са саобраћајнице у улици краља Петра I Карађорђевића. Планирано је укупно 26 (двадесет шест) паркинг места за потребе станара и корисника пословних простора. од чега су два намењена лицима са посебним потребама

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у уличну канализациону мрежу отпадних вода.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде одвести у зелене површине поред објекта или путем ригола у улични канал.

Врста и висина оgrade: 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 оgrade (темељи, стубови и зид) буду на властитој парцели. Максимална висина оgrade до 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 плана са инсталацијама картиране суподземне и надземне инсталације струје, водовода, канализације, гаса 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 ј.п. „Чистоћа“ из Старе Пазове број: 50/131 од 14.12.2020. год.
Допуна услова од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 5/27 2 2021 од 15.04.2021. год.
- Електро услови:
Према Условима за пројектовање и прикључење од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-355888-20 од 30.12.2020. год.
Према Условима за пројектовање и прикључење од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-56242-21 од 08.06.2021. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 08.06.2021. год. изградња објекта није могућа с обзиром да не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета на предметном локалитету те је потребно изградити монтажну бетонску трафостаницу (МБТС) у ком циљу је неопходно закључити уговор о опремању земљишта

између имаоца јавног овлашћења ЕПС д.о.о. Београд Огранак електродистрибуција Рума и инвеститора или јединице локалне самоуправе.

- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 9539 од 02.12.2020. год.
- ТТ услови: Према Техничким условима од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број А335-371951/1-2020 од 01.12.2020. год.
- Гасни услови:
Према условима „Гас –Феромонт“ А.Д. из Старе Пазове бр. 3907-2/21 од 16.12.2020.год.,
Технички услови-извештај о могућности прикључења објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број 3907-3/20 од 16.12.2020. год.

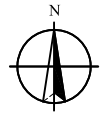
Напомена:

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.

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.

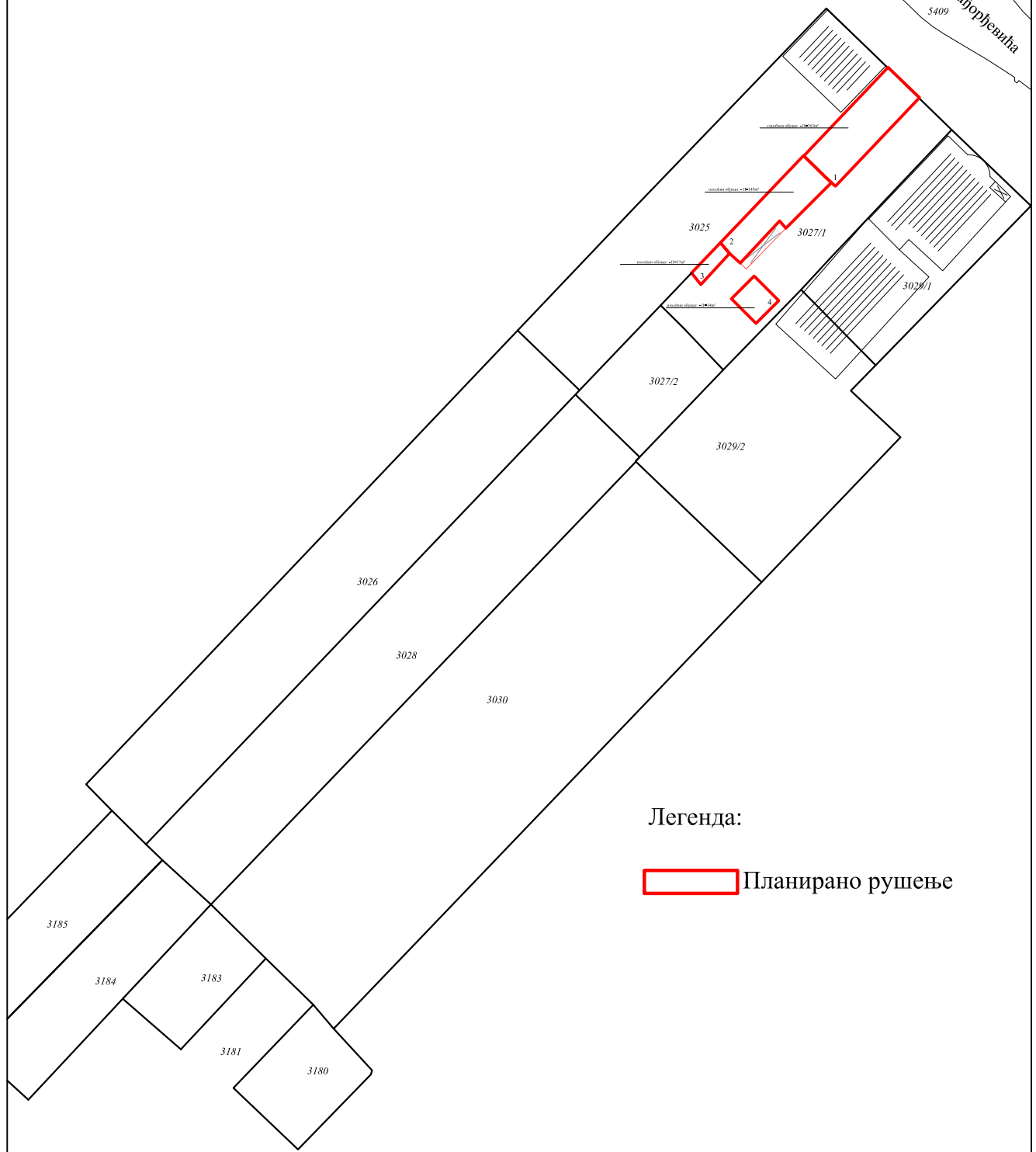
Према условима ЕПС-а изградња објекта није могућа с обзиром да не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета на предметном локалитету те је потребно изградити монтажну бетонску трафостаницу (МБТС) у ком циљу је неопходно закључити уговор о опремању земљишта између имаоца јавног овлашћења ЕПС д.о.о. Београд Огранак електродистрибуција Рума и инвеститора или јединице локалне самоуправе.

Приказ рушења



Размера 1:1000

Улица Краља Петра Првог Карађорђевића
5409



Легенда:

 Планирано рушење

Приказ регулационих и грађевинских линија







Размера 1:1000

Улица Краља Петра Првог Карађорђевића
5409



Легенда:

-  Регулациона линија
-  Грађевинска линија
-  Планирана изградња
-  Улаз

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија плана за кат.парц.бр.3027/1, 3027/2 и 3028 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-10093/2021 од 26.05.2021.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 3027/1, 3027/2 и 3028 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-10582/2021 од 26.05.2021.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине бр. 501-332/2020-III-01 од 14.12.2020.год. Одељења за привреду Општинска управа Општине Стара Пазова.
4. Услови у погледу мера заштите од пожара од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту Број ROP-SPZ-14876-LOC-1/2021 од 27.05.2021.год.
5. Услови од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број 50/131 од 14.12.2020.год.
6. Допуна услова од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број 5/27 2 2021 од 15.04.2021. год.
7. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-56242-21 од 08.06.2021.год.заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“дана 08.06.2021.год.,
8. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 9539 од 02.12.2020.год.,
9. Технички услови од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број А335-371951/1-2020 од 01.12.2020.год.
10. Услови од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број 3907-3/20 од 16.12.2020.год.
11. Технички услови-извештај о могућности прикључења објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број 3907-2/21 од 16.12.2020.год.
12. Идејно решење израђено од стране бироа за инжењерске делатности и техничко саветовање „VD ПРОЈЕКТ PLUS“ из Нове Пазове, бр. пројекта ИДР 20-1101 из новембра 2021. год.
13. Катастарско-топографски план за кат.парц.бр. 3027/1, 3027/2 и 3028 к.о. Нова Пазова израђен од стране геодетског бироа „ABSOLUT documents VS“ из Старе Пазове од 21.10.2019 .год.
14. Пуномоћје за заступање од „Тријумф градња” д.о.о. из Нова Пазова, дато Дроњак Владимиру из Нове Пазове, дана 04.02.2021.год., оверено од стране јавног бележника Снежане Скорић под бројем УОП- II:394-2021.
15. Такса за захтев у износу од 320,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 50-016, прималац Република Србија
16. 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
17. Накнада за СЕОР у износу од 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 25-57148900, прималац Агенција за привредне регистре,
18. Такса за локацијске услове у износу од 167.720,00 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,

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

Начелница,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. „ТРИЈУМФ ГРАДЊА“ д.о.о. Нова Пазова,
2. МУП Сремска Митровица,
3. Одељење за привреду ОУ Стара Пазова,
4. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова,
5. ЕПС Дистрибуције, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
6. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
7. Предузеће за телеком. а.д. „Телеком Србија“ Београд, Одељење Сремска Митровица,
8. „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова.