

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-12578-LOCN-2/2021
Дана: 14.06.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА РУШЕЊЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ОБЈЕКТА
И ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
СА УГРАДЊОМ УНУТРАШЊЕ ГАСНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ
на кат. парц. бр. 2060/1, 2061/2, 2062/1 и 2063/1 к.о. Стара Пазова
ул. Јана Колара бр. 7 у Старој Пазови
блок 5

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), чл. 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 регулација насеља Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17 и 43/20).

Подносилац захтева: ЗОРАН БОЖИЧКОВИЋ

из Старе Пазове

Пуномоћник:

Срђан Јовић

из Старе Пазове

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-12578-LOC-1/2021 од 14.05.2021.године.

Подаци о локацији: Становање под утицајем зоне центра 1-блок 5.

Зона становања под утицајем центра 1 обухвата изграђени и формиран 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.

Намена земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 2060/1 к.о Стара Пазова, уписана је у лист непокретности 6660 к.о. Стара Пазова у површини од 05а 15м²;

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 2062/1 к.о Стара Пазова, уписана је у лист непокретности 6660 к.о. Стара Пазова у површини од 05а 97м².

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 2062/2 к.о Стара Пазова, уписана је у лист непокретности 732 к.о. Стара Пазова у површини од 0а 92м²;

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 2063/1 к.о Стара Пазова, уписана је у лист непокретности 6660 к.о. Стара Пазова у површини од 3а 09м².

Намена парцеле: Зона становања под утицајем центра 1 - 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: До 50% (максимално 757м²).

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

Индекс изграђености парцеле: До 2,6 (максимално 3.934м²).

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

Минимална површина под зеленилом: Минимум 30% (минимум 454м²).

Намена објекта: Планира се рушење постојећег објекта и изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности П+галерија+4, са 32 (тридесет две) стамбене јединице, 2 (два) пословна простора – локала, увођење унутрашње гасне инсталације, интерне саобраћајнице са укупно 34 (тридесет четири) паркинг места у гаражама и на отвореном простору, као и сва неопходна инфраструктура за несметано функционисање објекта.

Рушење постојећег објекта изграђеног на кат. парц. бр. 2062/1 к.о. Стара Пазова како би се ослободио простор за планирану изградњу:

-Породичне стамбене зграде означене као објекат бр. 1 у копији катастарског плана, спратности П+0, бруто површине 204м².

Изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта са 32 (тридесет две) стамбене јединице различите структуре, 2 (два) пословна простора – локала, од којих су оба локала: локал бр. 1 и локал бр. 2 намењена за продавнице непрехрамбене робе, као и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт), на кат. парц. бр. 2060/1, 2061/2, 2062/1 и 2063/1 к.о. Стара Пазова.

Приземна етажа намењена је за 2 (два) пословна простора – локала, четири гараже са укупно 14 (четрнаест) паркинг места и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације, остава за спремачицу, помоћна просторија и лифт).

- локал бр. 1 намењен за продавницу непрехрамбене робе корисне површине око 100м²,

- део локала бр. 2 (улазно степениште) намењеног за продавницу непрехрамбене робе- корисне површине око 3м²,

- заједнички простор у функцији становања корисне површине око 35м².

Гараже у функцији стамбеног дела објекта:

-Гаража бр. 1 са 3 (три) паркинг места корисне површине око 51м²

-Гаража бр. 2 са 3 (три) паркинг места корисне површине око 52м²

-Гаража бр. 3 са 6 (шест) паркинг места корисне површине 129м²,

-Гаража бр. 4 са 2 (два) паркинг места корисне површине око 100м².

Укупна корисна површина гаража износи око 332м².

Укупна нето површина приземља износи око 470м².

Галерија којој се приступа само из приземне етаже, намењена је за:

-заједнички простору функцији становања (степениште, лифт, ходници, станарске оставе и помоћне просторије) корисне површине око 184м²,

-локал бр. 2 намењен за продавницу непрехрамбене робе корисне површине око 100м²

Укупна нето површина галерије износи око 284м².

Прва етажа намењена је за 9 (девет) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт).

- Стан бр.1 корисне површине око 48м²,

- Стан бр.2 корисне површине око 33м²,

- Стан бр.3 корисне површине око 58м²,

- Стан бр.4корисне површине око 56м²,

- Стан бр.5 корисне површине око 46м²,

- Стан бр.6 корисне површине око 56м²,

- Стан бр.7 корисне површине око 57м²,

- Стан бр.8 корисне површине око 45м²,

- Стан бр.9 корисне површине око 50м²,

- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 77м².

Укупна нето површина прве етаже износи око 526м².

Друга етажа намењена је за 9 (девет) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт).

- Стан бр.10 корисне површине око 48м²,

- Стан бр.11 корисне површине око 33м²,

- Стан бр.12 корисне површине око 58м²,

- Стан бр.13 корисне површине око 56м²,

- Стан бр.14 корисне површине око 46м²,

- Стан бр.15 корисне површине око 56м²,

- Стан бр.16 корисне површине око 57м²,

- Стан бр.17 корисне површине око 45м²,

- Стан бр.18 корисне површине око 50м²,

- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 77м².

Укупна нето површина друге етаже износи око 526м².

Трећа етажа намењена је за 9 (девет) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт).

- Стан бр.19 корисне површине око 48м²,

- Стан бр.20 корисне површине око 33m^2 ,
- Стан бр.21 корисне површине око 58m^2 ,
- Стан бр.22 корисне површине око 56m^2 ,
- Стан бр.23 корисне површине око 46m^2 ,
- Стан бр.24 корисне површине око 56m^2 ,
- Стан бр.25 корисне површине око 57m^2 ,
- Стан бр.26 корисне површине око 45m^2 ,
- Стан бр.27 корисне површине око 50m^2 ,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 77m^2 .

Укупна нето површина треће етаже износи око 526m^2 .

Четврта етажа намењена је за 5 (пет) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт).

- Стан бр.28 корисне површине око 47m^2 ,
- Стан бр.29 корисне површине око 33m^2 ,
- Стан бр.30 корисне површине око 58m^2 ,
- Стан бр.31 корисне површине око 172m^2 ,
- Стан бр.32 корисне површине око 165m^2 ,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 56m^2 .

Укупна нето површина четврте етаже износи око 531m^2 .

Укупна корисна површина објекта износи око 2.865m^2 .

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 МС Г-4 а затим даље до гасног потрошача у сваком стану и пословном простору тј. до фасадног 24kW типа С3.3 (укупно 34 комада) и шпорета Ш тип А снаге 3kW (укупно 33).

Изградња интерне саобраћајнице планирана на кат. парц. бр. на кат. парц. бр. 2060/1, 2062/1 и 2063/1 к.о. Стара Пазова 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 предвиђена је једносмерна колска саобраћајница која наставља у дубину комплекса где се планира изградња 20 (двадесет) паркинг места на за путничка возила од чега је 5 (пет) паркинг места са растер плочама (зелени паркинг). Површина интерне колско пешачке саобраћајнице са паркинзима је око 695m^2 (није урачунато 5 (пет) паркинг места на зеленом растеру).

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

Класификација и категорија објекта:

Доминантна категорија објекта је В

Стамбени простор – В – 112222 – 93,00%

Пословни простор – Б – 123001 – 7,00%

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Планом предвиђена максимална спратност објекта је П+4+Пк/Пе.

Планирана спратност је П+галерија+4.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је 757m^2 .

Заузетост парцеле под планираним објектом износи око 642m^2 .

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 3.934m^2 .

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 3.410m^2 .

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 2.865m^2

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Кота приземља објекта мора бити минимално 10цм виша од припадајућих саобраћајница.

Светла висина просторија: Стамбени простор минимално 2,60м.
Пословни простор минимално 2,80м.
Помоћни простор минимално 2,40м
Гараже минимално 2,20м.

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, Одељење за привреду број 501-141/2021-III-01 од 25.05.2021.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: Према Обавештењу МУП РС – Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту бр. 09.29 Број 217-7390/21 од 25.05.2021. год. нема посебних услова у погледу мера заштите. Потребно је, пре отпочивања 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 уз обавезних 30% зелених површина што износи око 454м².

Пешачке и приступне саобраћајнице: Колски и пешачки приступ кат.парц. бр. 2060/1, 2062/1 и 2063/1 к.о. Стара Пазова остварује се из улице Јана Колара. На парцели се поред објекта предвиђа приступна саобраћајница за прилаз у задњи део дворишта, гараже и слободне зелене површине. Планирано је укупно 34 (тридесет четири) паркинг места за потребе станара и корисника пословних простора. 14 (четрнаест) паркинг места је у гаражама, а 20 (двадесет) на отвореном, од чега је 5 (пет) са растер плочама (зелени паркинг).

Одводњавање фекалних вода: Према условима „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова инвеститор је у обавези, у циљу изградње канализационе мреже у улици Јана Колара, да са надлежним Одељењем општине Стара Пазова регулише међусобне обавезе у погледу комуналног опремања предметне локације канализационом мрежом. Овај услов је обавезујући из разлога што надлежни ималац није дозволио изградњу водонепропусних септичких јама као прелазног решења до изградње фекалне канализације.

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

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 до1,80м.

Загревање објекта: Објекат ће сезагревати 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 водова картиране суподземне и надземне инсталације струје, водовода 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 5/47 1 2021 од 04.06.2021.год.
- Електро услови: Према Условима за пројектовање и прикључење од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-44554-21 од 03.06.2021.год.у тренутку издавања услова не постоји изграђена енергетска инфраструктура довољног капацитета на предметном локалитету, тако да је неопходно извршити реконструкцију постојеће трафостанице МБТС 20/0,4кV „МБСН“ у Старој Пазови.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број3476 од 01.06.2021.год. нема могућности изградње водонепропусних

септичких јама већ је неопходно да се изгради део уличне фекалне канализације у улици Јана Колара, како би се објекат прикључио на исту.

- ТТ услови: Према Техничким условима од Предузећа за телекомуникације, „Телеком Србија“ а.д. Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број А335-212259/1-2021 од 25.05.2021.год.

- Гасни услови:

Према условима „Гас –Феромонт“ А.Д. из Старе Пазове бр.1696-2/21 од 27.05.2021.год.

Технички услови-извештај о могућности прикључења објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број 1696-3/21 од 27.05.2021. 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.

Пре подношења захтева за грађевинску дозволу инвеститор је у обавези да уговором реши питање изградње недостајуће електроенергетске инфраструктуре са имаоцем јавног овлашћења или са јединицом локалне самоуправе.

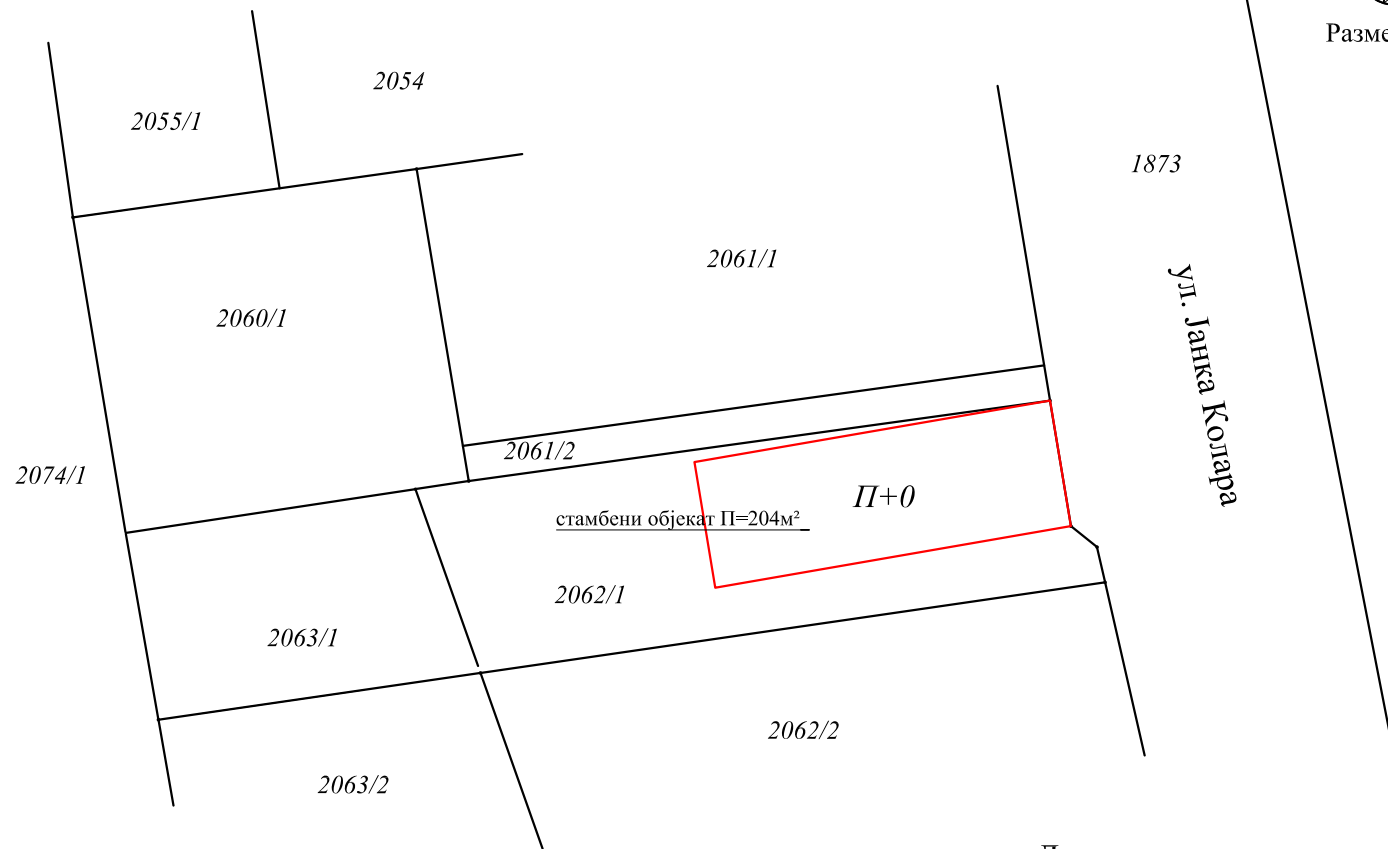
Пре подношења захтева за грађевинску дозволу инвеститор је у обавези да уговором реши питање изградње недостајуће канализације употребљених вода уговором између инвеститора и Одељења за инвестиције општине Стара Пазова тј. јединицом локалне самоуправе.

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 рушења



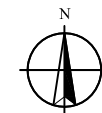
Размера 1:500



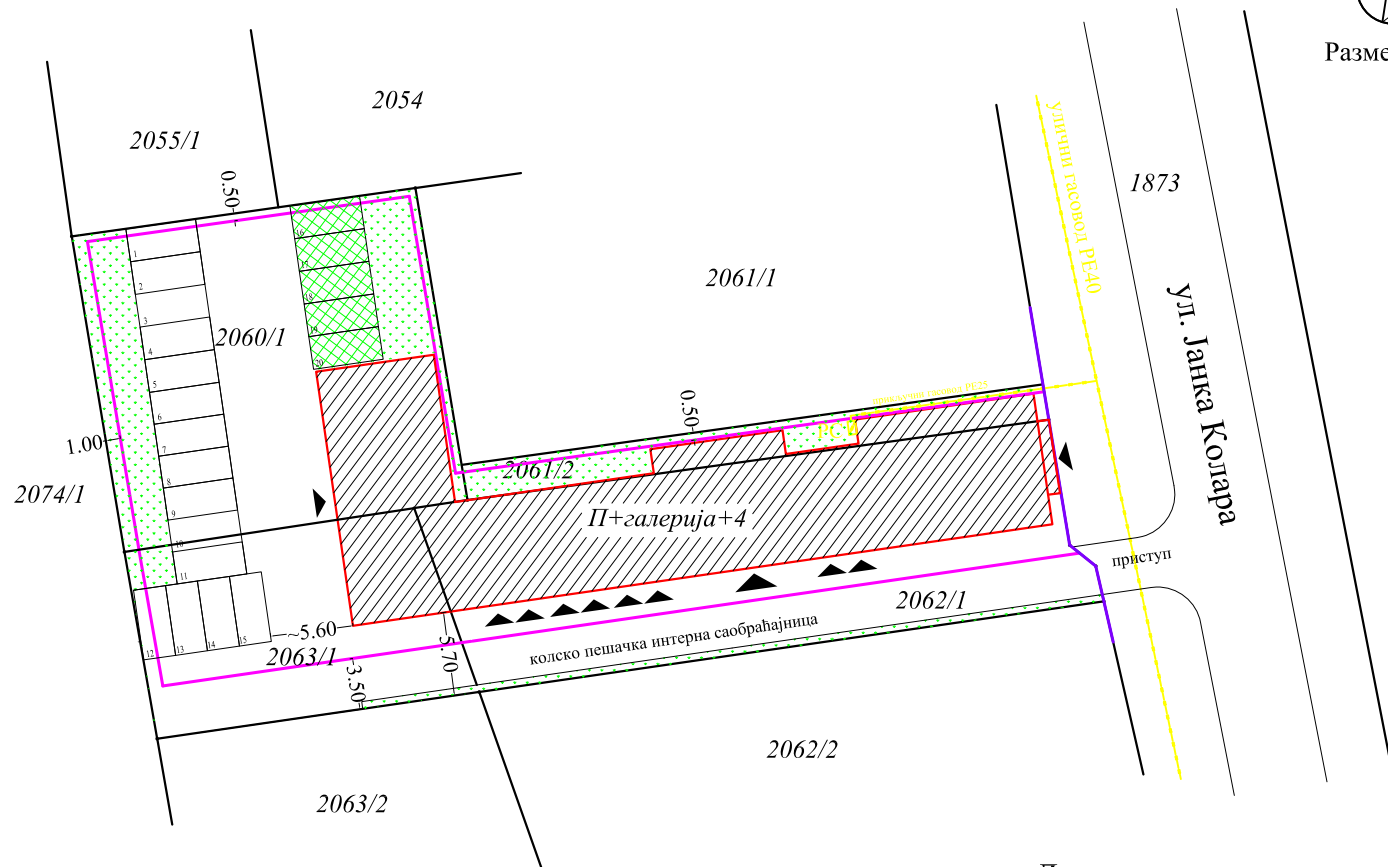
Легенда:

 Планирано рушење

Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

- Регулациона линија
- Грађевинска линија
- Планирана изградња
- ▲ Улаз

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија плана за кат.парц. бр. 2060/1, 2061/2, 2062/1 и 2063/1 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-9582/2021 од 20.05.2021.год.,
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц. бр. 2060/1, 2061/2, 2062/1 и 2063/1 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-9873/2021 од 17.05.2021.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине бр. 501-141/2021-III-01 од 25.05.2021.год., Одељења за привреду Општинска управа Општине Стара Пазова
4. Обавештење од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту Број 09.29 217-7390/21 од 25.05.2021.год.
5. Услови од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број:5/47 12021 од 04.06.2021.год.
6. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-44554-21 од 01.06.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 03.06.2021.год.,
7. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 3476 од 01.06.2021.год.
8. 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 А335-212259/1-2021 од 25.05.2021.год.
9. Услови од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број 1696-3/21 од 27.05.2021.год.
10. Технички услови-извештај о могућности прикључења објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број 1696-2/21 од 27.05.2021.год.
11. Идејно решење израђено од „Konsalting“ д.о.о. Стара Пазова, број техничке документације 85/21-ИДР у Старој Пазови, априла 2021.године
12. Катастарско-топографски план за кат. парц. бр. 2060/1, 2062/1, 2062/2 и 2063/1 к.о. Стара Пазова, израђен од „TERRA PLUS“ д.о.о. 15.04.2021.год.
13. Пуномоћје за заступање од стране Божичковић Зорана дато Срђану Јовићу из Старе Пазове, власнику и директору „Konsalting“ д.о.о. из Старе Пазове и Дениси Кркић из Старе Пазове од 26.04.2021. год. оверена код јавног бележника Саве Дедајића број УОП-II: 2251-2021
14. 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
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 СЕОР у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 96-53739100, прималац Агенција за привредне регистре.
17. Такса за локацијске услове у износу од 365.235,00 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
дипл. правник Радомир Невајда

Начелница,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. Божичковић Зорану из Старе Пазове, путем пуномоћника
2. Одељење за привреду ОУ Стара Пазова,
3. МУП Сремска Митровица,
4. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова
5. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
6. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
7. Предузеће за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Београд, Одељење Сремска Митровица,
8. „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова.