



Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-14313-LOCH-2/2021
Дана: 08.11.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА**

на кат. парц. бр.1158 и 1159 к.о. Нова Пазова

ул. Кнеза Михаила бр. 23 у Новој Пазови

блок 11

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, 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. 031-111/2021-III од 27.07.2021. год.

Плански основ за израду локацијских услова: План генералне регулације Нове Пазове („Сл. лист општина Срема“ број 32/18, 37/18, 4/21 и 39/21).

Подносилац захтева: ДРАГАН МИЛИВОЈЕВИЋ

из Нове Пазове

Пуномоћник: „Urban Project“ д.о.о. (ПИБ 111553102) Стара Пазова

из Старе Пазове, ул. Бранка Радичевића бр. 12,

чије је овлашћено лице Зоран Мишић из Суботице.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ- ROP-SPZ-14313-LOCH-2/2021 од 02.08.2021. године.

Подаци о локацији: Зона вишепородичног становања Свг-3—део блока 11.

Катастарска парцела:

Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода за кат. парц. бр. 1158 к.о Стара Пазова, уписана је у лист непокретности 5410 к.о. Стара Пазова у површини од 08а 22м²;

Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода за кат. парц. бр. 1159 к.о Стара Пазова, уписана је у лист непокретности 5410 к.о. Стара Пазова у површини од 14а 34м².

Намена парцеле: 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.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Степен заузетости парцеле: До 50% (максимално 1128м²).

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 5640м²).

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 677м²).

Намена објекта: Планира се задржавање постојећег стамбеног објекта изграђеног на кат. парц. бр. 1158 к.о. Нова Пазова, који је означен као објекат бр. 1 у копији катастарског плана, спратности П+1, бруто површине 135м² и изградња вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+3, са 15 (петнаест) стамбених јединица различите структуре на кат. парц. бр. 1159 к.о. Нова Пазова, као и изградња интерне саобраћајнице на са укупно 15 (петнаест) паркинг места за новопланиран „зелени паркинг“ на отвореном простору и сва неопходна инфраструктура за несметано функционисање објекта на кат. парц. бр. 1158 и 1159 к.о. Нова Пазова.

Изградња вишепородичног стамбеног објекта са 15 (петнаест) стамбених јединица различите структуре, као и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације), планира се на кат. парц. бр. 1158 к.о. Стара Пазова.

Приземље је намењено за 3 (три) стамбене јединице и заједничке просторије у функцији становања.

- Стамбени простор чине:

- Стан бр. 1 корисне површине око 53м²,
- Стан бр. 2 корисне површине око 33м².
- Стан бр. 3 корисне површине око 73м²,

- Заједничке просторије у функцији становања чине:

- ходник корисне површине око 12м²,
- ветробран зграде корисне површине око 7м²,
- сервисни простор 1 корисне површине око 3м²,
- сервисни простор 2 корисне површине око 5м².
- надкривени улаз корисне површине око 7м²,
- зједничка остава корисне површине око 3м²,

Укупна корисна површина приземља износи око 196м².

Први спрат намењен је за 4 (четири) стамбене јединице и заједнички простор у функцији становања.

- Стамбени простор чине:

- Стан бр. 4 корисне површине око 49м²,
- Стан бр. 5 корисне површине око 41м².
- Стан бр. 6 корисне површине око 60м²,
- Стан бр. 7 корисне површине око 62м²,

- Заједничке просторије у функцији становања чине:

- ходник корисне површине око 16м²,
- степенишни простор корисне површине око 9м²,

Укупна корисна површина етаже првог спрата износи око 237м².

Други спрат је намењен за 4 (четири) стамбене јединице и заједничке просторије у функцији становања.

- Стамбени простор чине:

- Стан бр. 8 корисне површине око 49м²,
- Стан бр. 9 корисне површине око 41м².
- Стан бр. 10 корисне површине око 60м²,
- Стан бр. 11 корисне површине око 62м²

- Заједничке просторије у функцији становања чине:

- ходник корисне површине око 16m^2 ,

- степенишни простор корисне површине око 9m^2 ,

Укупна корисна површина етаже другог спрата износи око 237m^2 .

Трећи спрат намењен је за 4 (четири) стамбене јединице и заједнички простор у функцији становања.

- Стамбени простор чине:

- Стан бр. 12 корисне површине око 49m^2 ,

- Стан бр. 13 корисне површине око 41m^2 ,

- Стан бр. 14 корисне површине око 60m^2 ,

- Стан бр. 15 корисне површине око 62m^2 .

- Заједничке просторије у функцији становања чине:

- ходник корисне површине око 16m^2 ,

- степенишни простор корисне површине око 9m^2 ,

Укупна корисна површина етаже трећег спрата износи око 237m^2 .

Корисна површина станова износи око 795m^2 .

Корисна површина заједничких просторија у функцији становања износи око 112m^2 .

Корисна површина објекта износи око 907m^2 .

Изградња интерне саобраћајнице планирана је на кат. парц. бр. 1158 и 1159к.о. Нова Пазова намењена је за колско пешачки саобраћај. Од улаза у парцелу из ул. кнеза Михаила саобраћајница је интегрисана тако да је уз објекат планирана колска и пешачка једносмерна саобраћајница која наставља у дубину комплекса где се планира изградња 15 (петнаест) „зелених“ паркинг места за путничка возила. Површина интерне колско пешачке саобраћајнице са паркинзима је око 695m^2 .

Изградња све неопходне пратеће инфраструктуре потребне за несметано функционисање објекта (струја, вода, телефон и канализација).

Класификација и категорија објекта:

Доминантна категорија објекта је Б

Стамбени простор Б – 112221– 100%

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

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

Планирана спратност је П+3.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је 1128m^2 .

Заузетост парцеле под планираним објектом износи око 270m^2 .

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 5640m^2 .

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 1090m^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:

Укупна корисна површина објекта је око 907m^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.

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 501-166/2021-III-01 од 06.07.2021.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 уз обавезних 30% зелених површина што износи око 677м².

Пешачке и приступне саобраћајнице: Колски улаз на предметне парцеле остварује се из улице кнеза Михаила. На предметним парцелама се предвиђа интерна саобраћајница за приступ објекту и паркингу, као и платоу на коме се постављају контејнери за смеће. Планирано је укупно 15 (петнаест) паркинг места, на отвореном, са растер плочама (зелени паркинг). Постојећи паркинг уз објекат до улице се задржава за потребе корисника овог објекта.

Одводњавање фекалних вода: Отпадне фекалне воде из објекта спровести ка улици и прикључити у уличну канализациону мрежу.

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

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 објекта: Објекат ће се загревати алтернативно на гас или електричну енергију.

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 изdatoј од РГЗ-аСектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Садкартиране с у подземне и надземне инсталације струје, водовода, канализације и телефона.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови: Према условима од ј.п. „Чистоћа“ из Старе Пазове број 5/56 2021 од 15.07.2021.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.-156944-21 од 23.08.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 24.08.2021.год. у тренутку издавања услова не постоји изграђена енергетска инфраструктура довољног капацитета на предметном локалитету, тако да је неопходно закључити уговор о изградњи нове трафостанице МБТС 20/0,4V и 20kV кабловског прикључног вода између имаоца јавног овлашћења „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме и инвеститора или јединице локалне самоуправе.

- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 4558 од 12.07.2021.год.

- 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 Д210-284419/1-2021 од 05.07.2021. год.

- Гасни услови:

Према условима „Гас –Феромонт“ А.Д. из Старе Пазове бр.2294-2/21 од 23.07.2021.год.

Технички услови-извештај о могућности прикључења објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 2294-3/21 од 23.07.2021.год.

Мишљење: Према стручном мишљењу Комисије за планове Општине Стара Пазова, за предметне локацијске услове сматра се да се ради о мањем захтевном објекту који је ниже спратности и са мањим бројем стамбених јединица те за њега није потребна израда урбанистичког пројекта у овом моменту, али како парцела спада у зону у којој се могу градити објекти у низу, у случају да се инвеститор одлучи за изградњу новог објекта биће потребна израда урбанистичког пројекта јер на тај начин улази у комплексну причу решавања инфраструктуре. Из тог разлога комисија упућује на наставак исходовања локацијских услова без обавезе израде Урбанистичког пројекта што је констатовано у Записнику са 31 седнице Комисије за планове Општине Стара Пазова дана 29.07.2021. 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.

Обавеза је да се пре подношења захтева за излагање употребне дозволе, спроведе препарцелација у складу са законом и изврши обједињавање предметних катастарских парцела у једну грађевинску парцелу.



Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија плана за кат. парц. бр.1158 и 1159 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-13229/2021 од 01.07.2021.год.,
2. Копија катастарског плана водова за кат. парц. бр. 1158 и 1159 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-13802/2021 од 05.07.2021.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине издато од Одељења за привреду Општинска управа Општине Стара Пазова бр. 501-166/2021-III-01 од 06.07.2021.год..
4. Услови од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 5/56 2021 од 15.07.2021.год.
5. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Отгранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-156944-21 од 23.08.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 24.08.2021.год.,
6. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 4558 од 12.07.2021.год.
7. 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 Д210-284419/1-2021 од 05.07.2021.год.
8. Услови од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број 2294-2/21 од 23.07.2021.год.
9. Технички услови-извештај о могућности прикључења објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 2294-3/21 од 23.07.2021.год..
10. Идејно решење израђено од „Urban Project“ д.о.о. из Старе Пазове, бр. пројекта ИДР – 19/2021 из јула 2021. год..
11. Катастарско-топографски план за кат. парц. бр. 1158 и 1159 к.о. Стара Пазова, израђен од „TERRAnova“ д.о.о. 04.09.2021.год.
12. Пуномоћје за заступање од стране Драгана Миљковића од „Urban Project“ д.о.о. из Старе Пазове из Старе Пазове које представља Дарко Исидоровић и Зоран Мишић из Старе Пазове од 02.04.2021. год., електронски потписано око 08.04.2021.год..
13. Такса за захтев у износу од 3.240,00 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 95-51203100, прималац Агенција за привредне регистре.
16. Такса за локацијске услове у износу од 92.800,00 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,

Биљана Симеуновић, струк. инж.грађ.

Радомир Невајда, дипл. правник

Начелница,

Душанка Грозданић Миловић, дипл.инж.арх.

Доставити:

1. Миливојевић Драгану из Нове 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.