



Република Србија
Општина Стара Пазова
Општинска управа Стара Пазова
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-18782-LOCA-7/2022
Дана: 08.03.2022. године
Стара Пазова, Светосавска бр.11
Број телефона: 022/310-170

**ИЗМЕНА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА
БРОЈ ROP-SPZ-18782-LOC-1/2021 од 29.07.2021. године
ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 1678/3 и 1679/1 к.о. Стари Бановци
ул. Милана Павловића бб Стари Бановци
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 основ за израду локацијских услова: 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 грађевне 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),

из Београда, ул. Карловачка бр. 46

Пуномоћник: „G&P PRO-ING“ д.о.о. (ПИБ 103648928)

из Старе Пазове, ул. Ћирила и Методија бр. 15-I спрат,

чији је законски заступник Горан Зековић

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-18782-LOCA-7/2022 од 02.02.2022. 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.

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

Степен 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:

Мењају се локацијски улови број ROP-SPZ-18782-LOC-1/2021 од 29.07.2021. године у погледу уградње унутрашње

гасне инсталације.

Планира се уградња унутрашње гасне инсталације, где ће свака од три ламеле имати своју регулациону станицу капацитета $Q_1=6m^3/h$ за ламелу 1, $Q_2=10m^3/h$ за ламелу 2 и $Q_3=10m^3/h$ за ламелу 3. Регулациона станица се изводи као зидна, налази се у лименој кућници, на прописаној удаљености од суседних објеката, отвора на њима и електро инсталација.

За сваки од станова је предвиђена уградња МС (мерног сета). Од мерног сета унутрашња гасна инсталација се у свим становима води по фасадном зиду па испод плафона етажне кроз ходник, купатило и кухињу до фасадног котла (тип С3.3), називне снаге 18kW.

У осталим деловима локацијски услови број ROP-SPZ-18782-LOC-1/2021 од 29.07.2021. године остају непромењени.

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 $802m^2$.

Заузетост парцеле под планираним објектом у основи приземља износи око $360m^2$.

Бруто развијена површина свих етажа: Индекс није прописан Планом.

Бруто површина објекта износи око $1.570m^2$.

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 планиране изградње износиће око $1.292m^2$.

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 у 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 испред 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 оградне: 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 до1,80м.

Загревање објеката: Стамбени простори загреваће се 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 РГЗ-а Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад картирана је

гасна инсталација.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

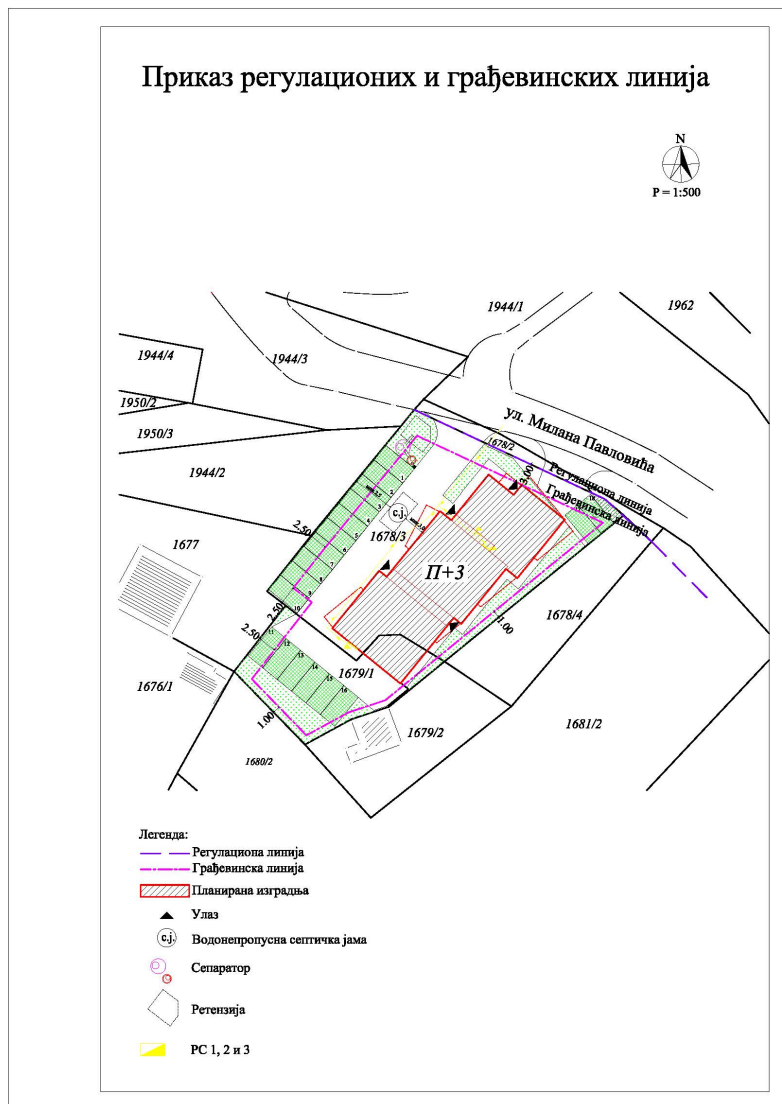
- Гасни услови:

Према условима од „Гас-феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 518-2/22 од 03.03.2022. год.

Према извештају о могућности прикључења објекта од „Гас-феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 518-3/22 од 03.03.2022. 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.



Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Технички услови од „Гас-феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 518-2/22 од 03.03.2022. год.
2. Извештај о могућности прикључења објекта од „Гас-феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 518-3/22 од 03.03.2022. год.
3. Пуномоћје за заступање од стране „PARTNER ПРОЈЕКТ“ д.о.о. из Београда дато „G&P PRO-ING“ д.о.о. из Старе Пазове тј. заступнику Горану Зековићу из Старе Пазове, оверено од стране јавног бележника Петра Ђурђевића из Старе Пазове под бројем УОП-II:1275-2021 од 09.04.2021. год.
4. Такса за захтев износу од 3.240,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, примаца Република Србија
5. Такса за захтев у износу од 300,00 динара уплаћена на рачун број 840-742251843-73 са позивом на број 97 72-235, примаца Општинска управа Општине Стара Пазова
6. Накнада за ЦЕОП у износу од 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 75-51036299, примаца Агенција за привредне регистре.
7. Такса за локацијске услове у износу од 81.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-742251843-73 са позивом на број 97 72-235, примаца 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.

Начелница:
Душанка Грозданић Миловић дипл.инж.арх.

Доставити:

1. „PARTNER PROJEKT“ д.о.о. из Београда, путем пуномоћника,
2. „Гас-феромонт“ А.Д. Стара Пазова