



Република Србија
Општина Стара Пазова
Општинска управа Стара Пазова
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-4722-LOC-1/2022
Дана: 23.03.2022. године
Стара Пазова, Светосавска 11
Број телефона: 022/310-170
БС

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА РУШЕЊЕ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА И
ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 1125, 1127, 1128, 1129 и 1130 к.о. Нова Пазова
ул. Цара Душана бр. 38, 40 и 42 у Новој Пазови
блок 3**

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 документ: План генералне регулације Нове Пазове („Сл. лист општина Срема“ бр. 32/18, 37/18, 4/21 и 39/21).

Урбанистички пројекат: Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу стамбено пословног објекта (Пд+П+4+Пк) улица Цара Душана бр. 38, 40 и 42, Нова Пазова, на кат. парцелама бр. 1125, 1127, 1128, 1129 и 1130 к.о. Нова Пазова, израђен од архитектонског студија „NUOVA“ из Зрењанина, на који је Комисија за планове општине Стара Пазова дала позитивно мишљење на 49. седници одржаној дана 28. јануара 2022. године и који је потврђен од Одељења за урбанизам и грађевине Општинске управе Стара Пазова, дана 14.02.2022. године под бројем 350-30/2022-III-05.

Подносилац захтева: „GREY INVESTMENT“ д.о.о. (ПИБ 112450052)

из Нове Пазове, ул. Цара Душана бр. 34

Пуномоћник: Горан Мицевски

из Београда

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-4722-LOC-1/2022 од 21.02.2022. године.

Подаци о локацији: Блок 3 - Зона мешовитог становања обухвата центар насеља и простире се дуж главних улица у насељу, Цара Душана и Краља Петра I Карађорђевића и намењена је изградњи вишепородичних и породичних стамбених зграда, пословних зграда комерцијалне и јавне намене. Мешовито становање обухвата подручја у оквиру плана намењена изградњи породичних и вишепородичних стамбених објеката, као и пословних објеката комплементарних становању.

Катастарска парцела:

- Према увиду у Јавни приступ републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1125 к.о. Нова Пазова, уписана у лист непокретности број 2374 к.о. Нова Пазова у површини од 03а 01м².
- Према увиду у Јавни приступ републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1127 к.о. Нова Пазова, уписана у лист непокретности број 2374 к.о. Нова Пазова у површини од 03а 67м².
- Према увиду у Јавни приступ републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1128 к.о. Нова Пазова, уписана у лист непокретности број 2374 к.о. Нова Пазова у површини од 14а 45м².
- Према увиду у Јавни приступ републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1129 к.о. Нова Пазова, уписана у лист непокретности број 2374 к.о. Нова Пазова у површини од 06а 63м².
- Према увиду у Јавни приступ републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1130 к.о. Нова Пазова, уписана у лист непокретности број 2374 к.о. Нова Пазова у површини од 22а 11м².

Намена парцеле: Грађевинска парцела типа С4 намењена изградњи слободностојеће вишепородичне стамбене зграде.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Степен заузетости парцеле: До 50% (максимално 2.494м²).

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

Индекс изграђености парцеле: Није предвиђен планским документом.

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 1.496м²).

Намена објекта: На предметној локацији планира се рушење три објекта и изградња стамбено пословног објекта.

- На кат парц. бр. 1125 руши се стамбени објекат обележен бројем 1 у копији плана, површине 82м²; на кат.парц. бр. 1127 руши се стамбени објекат обележен бројем 1 у копији плана, површине 92м²; на кат.парц. бр. 1129 руши се стамбено-пословни објекат обележен бројем 4 у копији плана, површине 200м².

- Планира се изградња стамбено-пословног објекта у две ламеле (ламела 1 и ламела 2 са два улаза) са укупно 105 (сто пет) станова, 15 (петнаест) локала и 128 (сто двадесет осам) паркинг места, корисне површине око 8.254м² надземно и 1.797м² подземно, спратности Пд+П+4+Пк.

Подземна етажа се простире испод обе ламеле. Намењена је комуникацији, окнима за лифтове, станарским оставама, техничким просторијама, као и гаражи.

- комуникација (ходници, три окна за лифтове) корисне површине око 75м²

- остава 1 корисне површине око 7м²,

- остава 2 корисне површине око 12м²,

- остава 3 корисне површине око 12м²,

- остава 4 корисне површине око 12м²,

- остава 5 корисне површине око 11м²,

- остава 6 корисне површине око 6м²,

- остава 7 корисне површине око 110м²,

- остава 8 корисне површине око 10м²,

-- остава 9 корисне површине око 6м²,

- остава 10 корисне површине око 9м²,

- остава 11 корисне површине око 11м²,

- две техничке просторије укупне корисне површине око 68м²

- гаража са шездесет и три паркинг места и саобраћајницом корисне површине око 1.455м².

Корисна површина подземне етаже износи око 342м² простора у функцији становања и 1.455м² подземне гараже, укупно око 1.797м².

Приземна етажа

Ламела 1 – приземна етажа намењена је за шест локала као и заједничке просторије у функцији становања (ветробран, улазни трем, ходник).

- Заједнички простор у функцији становања корисне површине око 28м².

- Локал 1, корисне површине око 297м²,

- Локал 2, корисне површине око 234м²,

- Локал 3, корисне површине око 69м²,

- Локал 4, корисне површине око 68м²,

- Локал 5, корисне површине око 85м²,

- Локал 6, корисне површине око 38м²,

Укупна корисна површина приземља ламеле 1 износи око 819m^2 .

Ламела 2, улаз 1 – приземна етажа је намењена за седам локала као и заједничке просторије у функцији становања (ветробран, улазни трем, ходник).

- Заједнички простор у функцији становања корисне површине око 20m^2 .
- Локал 1, корисне површине око 35m^2 ,
- Локал 2, корисне површине око 35m^2 ,
- Локал 3, корисне површине око 77m^2 ,
- Локал 4, корисне површине око 12m^2 ,
- Локал 5, корисне површине око 68m^2 ,
- Локал 6, корисне површине око 225m^2 ,
- Локал 7, корисне површине око 30m^2 ,

Укупна корисна површина приземља ламеле 2, улаз 1 износи око 502m^2 .

Ламела 2, улаз 2 – приземна етажа је намењена за два локала као и заједничке просторије у функцији становања (ветробран, улазни трем, ходник).

- Заједнички простор у функцији становања корисне површине око 20m^2 .
- Локал 1, корисне површине око 30m^2 ,
- Локал 2, корисне површине око 218m^2 ,

Укупна корисна површина приземља ламеле 2, улаз 2 износи око 268m^2 .

Укупна корисна површина приземне етаже износи око 1.589m^2 .

Прва етажа

Ламела 1 – прва етажа је намењена за 10 (десет) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (ходник, степенишни простор).

- Заједнички простор у функцији становања корисне површине око 68m^2 .
- Стан бр. 1 корисне површине око 54m^2 ,
- Стан бр. 2 корисне површине око 43m^2 ,
- Стан бр. 3 корисне површине око 83m^2 ,
- Стан бр. 4 корисне површине око 76m^2 ,
- Стан бр. 5 корисне површине око 50m^2 ,
- Стан бр. 6 корисне површине око 42m^2 ,
- Стан бр. 7 корисне површине око 43m^2 ,
- Стан бр. 8 корисне површине око 76m^2 ,
- Стан бр. 9 корисне површине око 85m^2 ,
- Стан бр. 10 корисне површине око 40m^2 ,

Укупна корисна површина прве етаже ламеле 1 износи око 660m^2 .

Ламела 2 улаз 1 – прва етажа је намењена за 7 (седам) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (ходник, степенишни простор).

- Заједнички простор у функцији становања корисне површине око 39m^2 .
- Стан бр. 1 корисне површине око 68m^2 ,
- Стан бр. 2 корисне површине око 72m^2 ,

- Стан бр. 3 корисне површине око 62m^2 ,
- Стан бр. 4 корисне површине око 47m^2 ,
- Стан бр. 5 корисне површине око 47m^2 ,
- Стан бр. 6 корисне површине око 39m^2 ,
- Стан бр. 7 корисне површине око 40m^2 ,

Укупна корисна површина прве етаже ламеле 2, улаз 1 износи око 414m^2 .

Ламела 2 улаз 2 – прва етажа је намењена за 4 (четири) стамбене јединице и заједничке просторије у функцији становања (ходник, степенишни простор).

- Заједнички простор у функцији становања корисне површине око 21m^2 .
- Стан бр. 1 корисне површине око 71m^2 ,
- Стан бр. 2 корисне површине око 72m^2 ,
- Стан бр. 3 корисне површине око 45m^2 ,
- Стан бр. 4 корисне површине око 50m^2 ,

Укупна корисна површина прве етаже ламеле 2, улаз 2 износи око 259m^2 .

Укупна корисна површина прве етаже износи око 1.333m^2 .

Друга етажа

Ламела 1 – друга етажа је намењена за 10 (десет) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (ходник, степенишни простор).

- Заједнички простор у функцији становања корисне површине око 68m^2 .
- Стан бр. 11 корисне површине око 54m^2 ,
- Стан бр. 12 корисне површине око 43m^2 ,
- Стан бр. 13 корисне површине око 83m^2 ,
- Стан бр. 14 корисне површине око 76m^2 ,
- Стан бр. 15 корисне површине око 50m^2 ,
- Стан бр. 16 корисне површине око 42m^2 ,
- Стан бр. 17 корисне површине око 43m^2 ,
- Стан бр. 18 корисне површине око 76m^2 ,
- Стан бр. 19 корисне површине око 85m^2 ,
- Стан бр. 20 корисне површине око 40m^2 ,

Укупна корисна површина друге етаже ламеле 1 износи око 660m^2 .

Ламела 2 улаз 1 – друга етажа је намењена за 7 (седам) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (ходник, степенишни простор).

- Заједнички простор у функцији становања корисне површине око 39m^2 .
- Стан бр. 8 корисне површине око 68m^2 ,
- Стан бр. 9 корисне површине око 72m^2 ,
- Стан бр. 10 корисне површине око 62m^2 ,
- Стан бр. 11 корисне површине око 47m^2 ,
- Стан бр. 12 корисне површине око 47m^2 ,

- Стан бр. 13 корисне површине око 39m^2 ,

- Стан бр. 14 корисне површине око 40m^2 ,

Укупна корисна површина друге етаже ламеле 2, улаз 1 износи око 414m^2 .

Ламела 2 улаз 2 – друга етажа је намењена за 4 (четири) стамбене јединице и заједничке просторије у функцији становања (ходник, степенишни простор).

- Заједнички простор у функцији становања корисне површине око 21m^2 .

- Стан бр. 5 корисне површине око 71m^2 ,

- Стан бр. 6 корисне површине око 72m^2 ,

- Стан бр. 7 корисне површине око 45m^2 ,

- Стан бр. 8 корисне површине око 50m^2 ,

Укупна корисна површина друге етаже ламеле 2, улаз 2 износи око 259m^2 .

Укупна корисна површина друге етаже износи око 1.333m^2 .

Трећа етажа

Ламела 1 – трећа етажа је намењена за 10 (десет) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (ходник, степенишни простор).

- Заједнички простор у функцији становања корисне површине око 68m^2 .

- Стан бр. 21 корисне површине око 54m^2 ,

- Стан бр. 22 корисне површине око 43m^2 ,

- Стан бр. 23 корисне површине око 83m^2 ,

- Стан бр. 24 корисне површине око 76m^2 ,

- Стан бр. 25 корисне површине око 50m^2 ,

- Стан бр. 26 корисне површине око 42m^2 ,

- Стан бр. 27 корисне површине око 43m^2 ,

- Стан бр. 28 корисне површине око 76m^2 ,

- Стан бр. 29 корисне површине око 85m^2 ,

- Стан бр. 30 корисне површине око 40m^2 ,

Укупна корисна површина треће етаже ламеле 1 износи око 660m^2 .

Ламела 2 улаз 1 – трећа етажа је намењена за 7 (седам) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (ходник, степенишни простор).

- Заједнички простор у функцији становања корисне површине око 39m^2 .

- Стан бр. 15 корисне површине око 68m^2 ,

- Стан бр. 16 корисне површине око 72m^2 ,

- Стан бр. 17 корисне површине око 62m^2 ,

- Стан бр. 18 корисне површине око 47m^2 ,

- Стан бр. 19 корисне површине око 47m^2 ,

- Стан бр. 20 корисне површине око 39m^2 ,

- Стан бр. 21 корисне површине око 40m^2 ,

Укупна корисна површина треће етаже ламеле 2, улаз 1 износи око 414m^2 .

Ламела 2 улаз 2 – трећа етажа је намењена за 4 (четири) стамбене јединице и заједничке просторије у функцији становања (ходник, степенишни простор).

- Заједнички простор у функцији становања корисне површине око 21м².
- Стан бр. 9 корисне површине око 71м²,
- Стан бр. 10 корисне површине око 72м²,
- Стан бр. 11 корисне површине око 45м²,
- Стан бр. 12 корисне површине око 50м²,

Укупна корисна површина треће етаже ламеле 2, улаз 2 износи око 259м².

Укупна корисна површина треће етаже износи око 1.333м².

Четврта етажа

Ламела 1 – четврта етажа је намењена за 10 (десет) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (ходник, степенишни простор).

- Заједнички простор у функцији становања корисне површине око 68м².
- Стан бр. 31 корисне површине око 54м²,
- Стан бр. 32 корисне површине око 43м²,
- Стан бр. 33 корисне површине око 83м²,
- Стан бр. 34 корисне површине око 76м²,
- Стан бр. 35 корисне површине око 50м²,
- Стан бр. 36 корисне површине око 42м²,
- Стан бр. 37 корисне површине око 43м²,
- Стан бр. 38 корисне површине око 76м²,
- Стан бр. 39 корисне површине око 85м²,
- Стан бр. 40 корисне површине око 40м²,

Укупна корисна површина четврте етаже ламеле 1 износи око 660м².

Ламела 2 улаз 1 – четврта етажа је намењена за 7 (седам) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (ходник, степенишни простор).

- Заједнички простор у функцији становања корисне површине око 39м².
- Стан бр. 22 корисне површине око 68м²,
- Стан бр. 23 корисне површине око 72м²,
- Стан бр. 24 корисне површине око 62м²,
- Стан бр. 25 корисне површине око 47м²,
- Стан бр. 26 корисне површине око 47м²,
- Стан бр. 27 корисне површине око 39м²,
- Стан бр. 28 корисне површине око 40м²,

Укупна корисна површина четврте етаже ламеле 2, улаз 1 износи око 414м².

Ламела 2 улаз 2 – четврта етажа је намењена за 4 (четири) стамбене јединице и заједничке просторије у функцији становања (ходник, степенишни простор).

- Заједнички простор у функцији становања корисне површине око 21м².
- Стан бр. 13 корисне површине око 71м²,

- Стан бр. 14 корисне површине око 72m^2 ,
- Стан бр. 15 корисне површине око 45m^2 ,
- Стан бр. 16 корисне површине око 50m^2 ,

Укупна корисна површина четврте етаже ламеле 2, улаз 2 износи око 259m^2 .

Укупна корисна површина четврте етаже износи око 1.333m^2 .

Поткровље

Ламела 1 – поткровна етажа је намењена за 10 (десет) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (ходник, степенишни простор).

- Заједнички простор у функцији становања корисне површине око 68m^2 .
- Стан бр. 41 корисне површине око 54m^2 ,
- Стан бр. 42 корисне површине око 43m^2 ,
- Стан бр. 43 корисне површине око 83m^2 ,
- Стан бр. 44 корисне површине око 76m^2 ,
- Стан бр. 45 корисне површине око 50m^2 ,
- Стан бр. 46 корисне површине око 42m^2 ,
- Стан бр. 47 корисне површине око 43m^2 ,
- Стан бр. 48 корисне површине око 76m^2 ,
- Стан бр. 49 корисне површине око 85m^2 ,
- Стан бр. 50 корисне површине око 40m^2 ,

Укупна корисна површина поткровне етаже ламеле 1 износи око 660m^2 .

Ламела 2 улаз 1 – поткровна етажа је намењена за 7 (седам) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (ходник, степенишни простор).

- Заједнички простор у функцији становања корисне површине око 39m^2 .
- Стан бр. 29 корисне површине око 68m^2 ,
- Стан бр. 30 корисне површине око 72m^2 ,
- Стан бр. 31 корисне површине око 62m^2 ,
- Стан бр. 32 корисне површине око 47m^2 ,
- Стан бр. 33 корисне површине око 47m^2 ,
- Стан бр. 34 корисне површине око 39m^2 ,
- Стан бр. 35 корисне површине око 40m^2 ,

Укупна корисна површина поткровне етаже ламеле 2, улаз 1 износи око 414m^2 .

Ламела 2 улаз 2 – поткровна етажа је намењена за 4 (четири) стамбене јединице и заједничке просторије у функцији становања (ходник, степенишни простор).

- Заједнички простор у функцији становања корисне површине око 21m^2 .
- Стан бр. 17 корисне површине око 71m^2 ,
- Стан бр. 18 корисне површине око 72m^2 ,
- Стан бр. 19 корисне површине око 45m^2 ,
- Стан бр. 20 корисне површине око 50m^2 ,

Укупна корисна површина поткровне етажне ламеле 2, улаз 2 износи око 259м².

Укупна корисна површина поткровне етажне износи око 1.333м².

Предвиђена је и изградња колског (интерна саобраћајница) и пешачког приступа објекту, као и рампе за приступ подземној гаражи. Предвиђа се и 65 (шездесет пет) паркинг места на парцели, од чега је је 57 (педесет седам) паркинг места на растер плочама (зелени паркинг). Укупно је предвиђено 128 (сто двадесет осам) паркинг места, од чега је 7 паркинг места за особе са инвалидитетом.

Категорија и класа објекта:

Стамбени део – В – 112222 – 70,33%

Пословни део – Б – 123002 – 15,10%

Гаража – В – 124210 – 14,57%

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимална дозвољена спратност износи П+4+Пк/Пс.

Спратност планираних објеката Пд+П+4+Пк.

Заузетост парцеле под планираним и постојећим објектима: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је 2.494м².

Заузетост парцеле под планираним објектом износи око 1.730м².

Заузетост парцеле под планираном рампом за гаражу износи око 97м².

Заузетост парцеле под планираном трафостаницом износи око 16м² – *није предмет ових локацијских услова.*

Укупна заузетост парцеле под планираним објектима износиће око 1.843м².

Бруто развијена површина свих етажа: Индекс није прописан Планом.

Укупна БРГП надземно је око 9.360м².

Укупна БРУТО изграђена површина је око 11.305м².

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 гараже са саобраћајницом у објекту износи око 1.455м².

Укупна корисна површина пословног простора износи око 1.521м².

Укупна корисна површина стамбеног простора износи око 6.025м².

Укупна корисна површина заједничког простора у функцији становања износи око 708м² надземно и 342м² подземно.

Укупна корисна површина износи укупно 8.254м² надземно и 1.797м² подземно.

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Кота приземља +0.15м у односу на тротоар у улици.

Светла висина просторија: Стамбени простор минимално 2,60м

Пословни простор минимално 2,80м

Гаража минимално 2,40м.

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 501-240/2021-III-01 од 28.10.2021. год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.

- Противпожарна заштита: На основу Улова од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-3430/22 од 03.03.2022.год. нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара, али је потребно применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара. 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.

- Санитарна заштита: У складу са санитарним условима издатим од РС АПВ Покрајински завод за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље Одељење у Сремској Митровици број 138-53-00140-2/2022-14 од 09.03.2022. год.

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: Колски и пешачки приступ објекту је предвиђен са јавне саобраћајне површине улице Цара Душана, а након формирања улице Нова 1, комплекс ће имати приступ и тој јавној саобраћајној површини.

Предвиђено је укупно 128 (сто двадесет осам) паркинг места од чега је 65 (шездесет пет) паркинг места на комплексу (57 (педесет седам) паркинг места на растер плочама (зелени паркинг)), 7 (седам) паркинг места је предвиђено за лица са посебним потребама, а 63 (шездесет три) паркинг места у гаражи.

Обавезно је обезбедити локацију за безбедно одношење комуналног отпада.

Одводњавање површинских вода: Као привремено решење до формирања нове улице, на сопственом комплексу предвидети ретензију одговарајуће запремине и делом користити садашњи отворени путни канал/јарак у делу раскрснице Милоша Обилића и Цара Душана до предметне локације, укључујући уређење постојећег канала.

Одвођење фекалних вода: Канализацију употребљених вода решити прикључењем на уличну канализацију употребљених вода (Ф.К.), по могућству постојећи, а ако се предвиђа нови, обавезно се прикључити на постојећи шахт.

Није дозвољено подрумске етажне гравитационо прикључивати на канализацију.

Врста и висина ограде: У зонама вишеспородичне 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 вишеспородичних 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 објеката: Објекат ће се загревати на гас. Предвиђено је да сваки локал (15 ком) и стамбена јединица (105 ком) има комбиновани гасни когао. Обавеза је Инвеститора да изрази Пројекат унутрашњих гасних инсталација као део Пројекта за грађевинску дозволу, као и да прибави Улове за пројектовање и прикључење од надлежног имаоца јавних овлашћења.

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 електро, гасна, водоводна и телеком инсталација.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови:

Према условима од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број 5-98-1/2021 од 28.10.2021. год.

Према условима од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број 194 15 2021 од 04.03.2022. год.

- Електро услови:

Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-267372-21 од 02.11.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 03.11.2021. год.

Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-90999-22 од 08.03.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 09.03.2022. год. у моменту издавања услова не постоји израђена електроенергетска инфраструктура довољног капацитета

на предметном локалитету. Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем ел. енергије потребно је: изградити нову ТС 20/0,4кВи 20кV кабловски прикључни вод, односно закључити уговор о изградњи нове ТС 20/0,4кВи 20кV кабловског прикључног вода између имаоца јавног овлашћења „Електродистрибуција Србије“ 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 7034 од 26.10.2021. год. за напајање хидрантске мреже мора се предвидети систем за повишење притиска који се не може прикључити директно на водоводну мрежу.

Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 1357 од 03.03.2022. год.

- ТТ услови: Према Техничким условима 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 Д210-499585/1-2021 од 03.11.2021.год.

- Гасни услови: Према условима од „Гас-феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 3778-2/21 од 25.10.2021. 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.

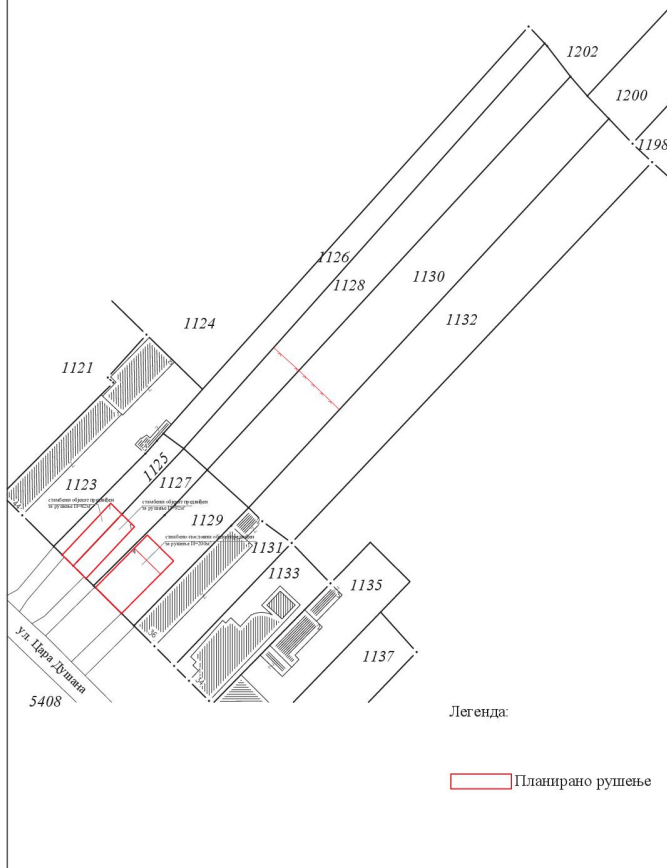
Пре подношења захтева за грађевинску дозволу неопходно је извршити парцелацију кат.парц. бр. 1130 и 1128 због одвајања за површину јавне намене – формирање улице Нова 1.

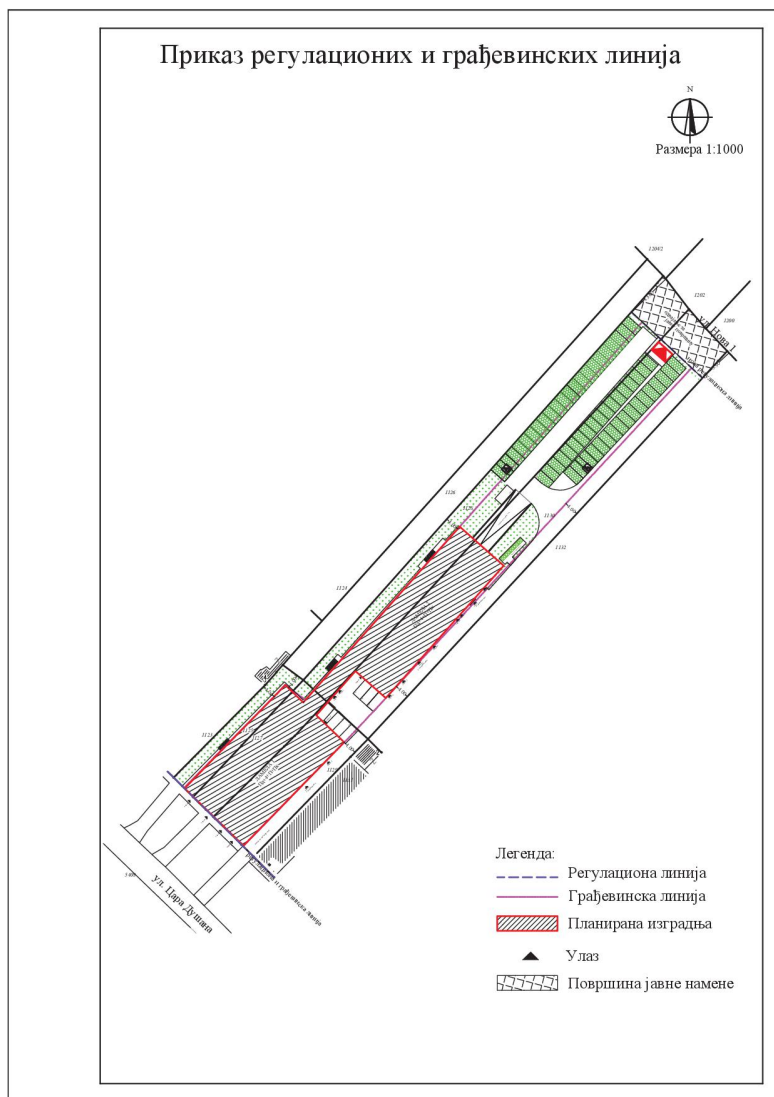
Обавеза је да се пре подношења захтева за издавање употребне дозволе, спроведе препарцелација у складу са Законом и изврши обједињавање предметних катастарских парцела у једну грађевинску парцелу.

Пре подношења захтева за грађевинску дозволу инвеститор је у обавези да закључи Уговор о изградњи нове ТС 20/0,4кВи 20кV кабловског прикључног вода између имаоца јавног овлашћења „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд и инвеститора или јединице локалне самоуправе.

Обавеза је Инвеститора да изradi Пројекат унутрашњих гасних инсталација као део Пројекта за грађевинску дозволу, као и да прибави Услове за пројектовање и прикључење од надлежног имаоца јавних овлашћења.

Приказ рушења





Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат. парц. бр. 1125, 1127, 1128, 1129 и 1130 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, СКН Стара Пазова, бр. 952-04-098-3849/2022 од 01.03.2022.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат. парц. бр. 1125, 1127, 1128, 1129 и 1130 к.о. Нова Пазова од РГЗ, СКН Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-3852/2022 од 23.02.2022.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, од Општинске управе општине Стара Пазова, Одељење за привреду број 501-240/2021-III-01 од 28.10.2021.год.
4. Услови од РС, МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-3430/22 од 03.03.2022.год.
5. Санитарни услови од РС АПВ Покрајински завод за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље Одељење у Сремској Митровици број 138-53-00140-2/2022-14 од 09.03.2022. год.
6. Услови ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број 5-98-1/2021 од 28.10.2021. год.
7. Услови ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број 194 15 2021 од 04.03.2022. год.
8. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-267372-21 од 02.11.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 03.11.2021. год.
9. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-90999-22 од 08.03.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 09.03.2022. год.
10. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 7034 од 26.10.2021. год.
11. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 1357 од 03.03.2022. год.
12. 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 Д210-499585/1-2021 од 03.11.2021.год.
13. Услови од „Гас-феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 3778-2/21 од 25.10.2021. год.
14. Санитарни услови од РС АПВ Покрајински завод за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље Одељење у Сремској Митровици број 138-53-00140-2/2022-14 од 09.03.2022. го д.

15. Катастарско топографски план кат. парц. бр. 1125, 1127, 1128, 1129 и 1130 к.о. Нова Пазова израђен од стране „TERRA PLUS“ д.о.о. од 04.06.2021.год.
16. Идејно решење израђено од „ДАЛМАК“ д.о.о из Београда, бр. пројекта 07ИРГ-02/22, Београд, фебруара 2021.год.
17. Пуномоћје за заступање од стране „GREY INVESTMENT“ д.о.о. из Нове Пазовџато Горану Мицевском из Београда, дана 24.06.2021. год.
18. Такса за решење у износу од 4.210,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
19. 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.
20. Накнада за ЦЕОП у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 9795-51044214, прималац Агенција за привредне регистре.
21. Такса за локацијске услове у износу од 606.636,00 дин 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 у року од 3 (три) дана од дана достављања локацијских услова надлежном општинском већу.

Начелница

Душанка Грозданић Миловић, дипл.инж.арх.

Доставити:

1. „GREY INVESTMENT“ д.о.о. из Нове Пазове, путем пуномоћника,
2. Одељење за привреду ОУ Стара Пазова,
3. МУП Одељење за ванредне ситуације Сремска Митровица,
4. Покрајински завод за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље Одељење у Сремској Митровици,
5. ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова,
6. ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
7. „Водовод и канализација“ ЈП Стара Пазова,
8. „Телеком Србија“ А.Д. Београд, Извршна јединица Сремска Митровица,
9. „Гас-феромонт“ А.Д. Стара Пазова.