



Република Србија
Општина Стара Пазова
Општинска управа Стара Пазова
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-3754-LOC-1/2022
Дана: 07.04.2022. године
Стара Пазова, Светосавска бр.11
Број телефона: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА РУШЕЊЕ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА
И ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
(ЛАМЕЛА А И ЛАМЕЛА Б),
СА УГРАДЊОМ УНУТРАШЊЕ ГАСНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ
И ОБЈЕКТА ПОДЗЕМНЕ ГАРАЖЕ (ЛАМЕЛА Ц)
на кат. парц. бр. 666/1, 666/2 и 667 све у к.о. Стара Пазова
ул. Светосавска бр. 56-58у Старој Пазови
блок 14**

Законски основ за израду локацијских услова: Локацијски услови израђују се на основу члана 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), 31/2019, 37/19 др. Закон, 9/20 и 52/2021), 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 Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17 и 43/20).

Урбанистички пројекат: Урбанистички пројекат за урбанистичко архитектонску разраду локације за изградњу стамбено-пословног објекта и објекта подземне гараже на кат.парц. бр. 666/1, 666/2 и 667 к.о. Стара Пазова у блоку 14 зона 3 становања – становање под утицајем зоне центра 1, израђен од „DECART INŽENJERING“ д.о.о. из Београда, на који је Комисија за планове општине Стара Пазова дала позитивно мишљење на 47. седници одржаној дана 23. децембра 2021. године и који је потврђен од Одељења за урбанизам и грађевине Општинске управе Стара Пазова, дана 04.02.2022. године под бројем 350-18/2022-III-05.

Подносилац захтева: „М.В.С.Н. КОМЕРС“ д.о.о.(ПИБ104767533)

из Голубинаца, ул. Инђијска бб

Пуномоћник: „Decart inženjering“ д.о.о. (ПИБ 105851175)

из Београда, ул. Милешевска бр. 26/2

кога заступа Игор Мандић из Нове Пазове

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-3754-LOC-1/2022 од 10.02.2022.године.

Подаци о локацији: Становање под утицајем зоне центра 1.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 666/1 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 11023 к.о. Стара Пазова у површини 06а 29м².

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 666/2 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 11023 к.о. Стара Пазова у површини 11а 80м².

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 667 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 11023 к.о. Стара Пазова у површини 11а 83м².

Укупна површина за изградњу 29а 92м².

Намена парцеле: 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 1.496м²).

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

Индекс изграђености парцеле: До 2,6(максимално 7.779м²).

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

Минимална површина под зеленилом: 30 % (минимално 898м²).

Намена објекта:

1. Планира се рушење постојећих објеката:

-на кат. парц. бр. 666/1 к.о. Стара Пазова: објекат бр. 1 спратности П+0, површине 152м²,

- на кат. парц. бр. 666/2 к.о. Стара Пазова објекат бр. 1, спратности П+0, површине 84м².

2. Након рушења објеката планирана је изградња:

-**вишепородичног стамбено пословног објекта** (ламела А, ламела Б), спратности Пд+П+4+Пк, укупнекорисне површине око 5.375м² са укупно 88 (осамдесет осам) стамбених јединица, 3 (три) локала и гаражом бр. 1, бр. 2 и бр. 3, које су међусобно одвојене у подрумској етажи, укупне корисне површине око 1.110м² са укупно шездесет једним (61) паркинг местом.

- **подземне гараже** бр. 4 (Ламела Ц) спратности Пд+0,намењене за потребе корисника стамбеног простора укупне корисне површине око 374м²са 20 (двадесет) паркинг места.

Ламела А

- је први део вишепородично стамбено пословног објекта, спратности Пд+П+4+Пк са укупно 40 стамбених јединица, три локала и гаражом бр. 1 са 22 (двадесет два) паркинг места:

У подруму се налази:

- гаража намењена за потребе корисника стамбено пословног објекта, корисне површине око 400м² са 22 (двадесет два) паркинг места;

- заједничке просторије (степенишно окно, ходници, оставе и техничка прострија, предпростор са надпритиском и лифт окно) укупне површине око 32м².

У приземљу се налазе три пословна простора намењена за трговину на мало прехранбеном и непрехранбеном робом и заједничке просторије:

- Локал бр. 1 намењен за трговину на мало, корисне површине око 309м²,
- Локал бр. 2 намењен за трговину на мало, корисне површине око 257м²,
- Локал бр. 3 намењен за трговину на мало, корисне површине око 21м²,
- Заједнички простор у функцији становања, хоризонталне и вертикалне комуникације (ходници, степениште и лифт) корисне површине око 36м².

Укупна корисна површина приземљаизноси око 623м².

Укупна корисна површина приземља са отвореним просторима износи око 637м².

Укупна бруто површина приземља износи око 697м².

На првом спрату се налази 8 (осам) стамбених јединица и заједнички простор:

- Стан бр.1 корисне површине око 65м²,
- Стан бр.2 корисне површине око 91м²,
- Стан бр.3 корисне површине око 70м²,
- Стан бр.4 корисне површине око 71м²,
- Стан бр.5 корисне површине око 55м²,
- Стан бр.6 корисне површине око 46м²,
- Стан бр.7 корисне површине око 37м²,
- Стан бр.8 корисне површине око 46м²,
- Заједнички простор у функцији становања, хоризонталне и вертикалне комуникације(ходник, степениште и лифт)корисне површине око 43м².

Укупна корисна површина првог спрата износи око 524м².

Укупна бруто површина првог спрата износи око 612м².

На другом спрату се налази 8 (осам) стамбених јединица и заједнички простор:

- Стан бр.9 корисне површине око 65м²,

- Стан бр.10 корисне површине око 91m^2 ,
- Стан бр.11 корисне површине око 70m^2 ,
- Стан бр.12 корисне површине око 71m^2 ,
- Стан бр.13 корисне површине око 55m^2 ,
- Стан бр.14 корисне површине око 46m^2 ,
- Стан бр.15 корисне површине око 37m^2 ,
- Стан бр.16 корисне површине око 46m^2 ,
- Заједнички простор у функцији становања, хоризонталне и вертикалне комуникације (ходници, степениште и лифт) корисне површине око 43m^2 .

Укупна корисна површина другог спрата износи око 524m^2 .

Укупна бруто површина другог спрата износи око 612m^2 .

На трећем спрату се налази 8 (осам) стамбених јединица и заједнички простор:

- Стан бр.17 корисне површине око 65m^2 ,
- Стан бр.18 корисне површине око 91m^2 ,
- Стан бр.19 корисне површине око 70m^2 ,
- Стан бр.20 корисне површине око 71m^2 ,
- Стан бр.21 корисне површине око 55m^2 ,
- Стан бр.22 корисне површине око 46m^2 ,
- Стан бр.23 корисне површине око 37m^2 ,
- Стан бр.24 корисне површине око 46m^2 ,
- Заједнички простор у функцији становања, хоризонталне и вертикалне комуникације (ходници, степениште и лифт) корисне површине око 43m^2 .

Укупна корисна површина трећег спрата износи око 524m^2 .

Укупна бруто површина трећег спрата износи око 612m^2 .

На четвртном спрату се налази 8 (осам) стамбених јединица и заједнички простор:

- Стан бр.25 корисне површине око 65m^2 ,
- Стан бр.26 корисне површине око 91m^2 ,
- Стан бр.27 корисне површине око 70m^2 ,
- Стан бр.28 корисне површине око 71m^2 ,
- Стан бр.29 корисне површине око 55m^2 ,
- Стан бр.30 корисне површине око 46m^2 ,
- Стан бр.31 корисне површине око 37m^2 ,
- Стан бр.32 корисне површине око 46m^2 ,
- Заједнички простор у функцији становања, хоризонталне и вертикалне комуникације (ходници, степениште и лифт) корисне површине око 43m^2 .

Укупна корисна површина четвртог спрата износи око 524m^2 .

Укупна бруто површина четвртог спрата износи око 612m^2 .

У поткровљу се налазе 8 (осам) стамбене јединице и заједнички простор:

- Стан бр.33 корисне површине око 65m^2 ,
- Стан бр.34 корисне површине око 91m^2 ,
- Стан бр.35 корисне површине око 70m^2 ,
- Стан бр.36 корисне површине око 70m^2 ,
- Стан бр.37 корисне површине око 55m^2 ,
- Стан бр.38 корисне површине око 46m^2 ,
- Стан бр.39 корисне површине око 37m^2 ,
- Стан бр.40 корисне површине око 46m^2 ,
- Заједнички простор у функцији становања, хоризонталне и вертикалне комуникације (ходници, степениште и лифт) корисне површине око 43m^2 .

Укупна нетоповршина поткровља износи око 523m^2 .

Укупна бруто површина поткровља износи око 611m^2 .

Укупна нето површина пословног простора износи 587m^2 .

Укупна нето површина стамбеног простора износи 2.404м².

Укупна нето површина заједничког простора износи 251м².

Укупна нето површина Ламеле А износи 3.674м².

Укупна бруто површина Ламеле А износи 4.250м².

Ламела Б

-је други део вишепородичног стамбеног пословног објекта, корисне површине око 3737м², спратности Пд+П+4+Пк и има укупно 48 стамбених јединица са гаражом бр. 2, и бр. 3 са укупно 39 (тридесет девет) паркинг места:

У подруму се налази:

- гаража бр. 2 намењена за потребе корисника стамбеног објекта, корисне површине 310м² са 17 (седамнаест) паркинг места и гаража бр. 3 корисне површине 400м² са 22 (двадесет два) паркинг места,

- заједничке просторије (степенишно окно, ходници, оставе и техничка прострија, предпростор са надпритиском и лифт окно) укупне површине око 37м².

У приземљу се налази 8 стамбених јединица и заједничке просторије:

- Стан бр.1 корисне површине око 32 м²,
- Стан бр.2 корисне површине око 37 м²,
- Стан бр.3 корисне површине око 50 м²,
- Стан бр.4 корисне површине око 47м²,
- Стан бр.5 корисне површине око 50 м²,
- Стан бр.6 корисне површине око 36м²,
- Стан бр.7 корисне површине око 48м²,
- Стан бр.8 корисне површине око 51м²,
- Заједнички простор у функцији становања, хоризонталне и вертикалне комуникације (ветробран, ходник, степениште и лифт) корисне површине око 54м².
- Отворени простор је прилаз стамбеном делу површине око 14м².

Укупна корисна површина приземља износи око 419м².

Укупна бруто површина приземља износи око 476м².

На првом спрату се налази 8 стамбених јединица и заједнички простор:

- Стан бр.9 корисне површине око 46м²,
- Стан бр.10 корисне површине око 37м²,
- Стан бр.11 корисне површине око 46м²,
- Стан бр.12 корисне површине око 55м²,
- Стан бр.13 корисне површине око 71м²,
- Стан бр.14 корисне површине око 70м²,
- Стан бр.15 корисне површине око 81м²,
- Стан бр.16 корисне површине око 68м²,
- Заједнички простор у функцији становања, хоризонталне и вертикалне комуникације (ходник, степениште и лифт) корисне површине око 43м².

Укупна корисна површина првог спрата износи око 517м².

Укупна бруто површина првог спрата износи око 601м².

На другом спрату се налази 8 стамбених јединица и заједнички простор:

- Стан бр.17 корисне површине око 46м²,
- Стан бр.18 корисне површине око 37м²,
- Стан бр.19 корисне површине око 46м²,
- Стан бр.20 корисне површине око 55м²,
- Стан бр.21 корисне површине око 71м²,
- Стан бр.22 корисне површине око 70м²,
- Стан бр.23 корисне површине око 81м²,
- Стан бр.24 корисне површине око 68м²,
- Заједнички простор у функцији становања, хоризонталне и вертикалне комуникације (ходници, степениште и лифт) корисне површине око 43м².

Укупна корисна површина другог спрата износи око 517м².

Укупна бруто површина другог спрата износи око 601м².

На трећем спрату се налази 8 стамбених јединица и заједнички простор:

- Стан бр.25 корисне површине око 46м²,
- Стан бр.26 корисне површине око 37м²,
- Стан бр.27 корисне површине око 46м²,
- Стан бр.28 корисне површине око 55м²,
- Стан бр.29 корисне површине око 71м²,
- Стан бр.30 корисне површине око 70м²,
- Стан бр.31 корисне површине око 81м²,
- Стан бр.32 корисне површине око 68м²,
- Заједнички простор у функцији становања, хоризонталне и вертикалне комуникације (ходници, степениште и лифт) корисне површине око 43м².

Укупна корисна површина трећег спрата износи око 517м².

Укупна бруто површина трећег спрата износи око 601м².

На четвртном спрату се налази 8 стамбених јединица и заједнички простор:

- Стан бр.33 корисне површине око 46м²,
- Стан бр.34 корисне површине око 37м²,
- Стан бр.35 корисне површине око 46м²,
- Стан бр.36 корисне површине око 55м²,
- Стан бр.37 корисне површине око 71м²,
- Стан бр.38 корисне површине око 70м²,
- Стан бр.39 корисне површине око 81м²,
- Стан бр.40 корисне површине око 68м²,
- Заједнички простор у функцији становања, хоризонталне и вертикалне комуникације (ходници, степениште и лифт) корисне површине око 43м².

Укупна корисна површина четвртог спрата износи око 517м².

Укупна бруто површина четвртог спрата износи око 601м².

У поткровљу се налазе 8 (осам) стамбене јединице и заједнички простор:

- Стан бр.41 корисне површине око 46м²,
- Стан бр.42 корисне површине око 37м²,
- Стан бр.43 корисне површине око 46м²,
- Стан бр.44 корисне површине око 55м²,
- Стан бр.45 корисне површине око 70м²,
- Стан бр.46 корисне површине око 69м²,
- Стан бр.47 корисне површине око 81м²,
- Стан бр.48 корисне површине око 68м²,
- Заједнички простор у функцији становања, хоризонталне и вертикалне комуникације (ходници, степениште и лифт) корисне површине око 43м².

Укупна нето површина поткровља износи око 515м².

Укупна бруто површина поткровља износи око 600м².

Укупна нето површина подрумске етаже је око 742м².

Укупна нето површина стамбеног простора износи 2719м².

Укупна нето површина заједничког простора у функцији становања износи 269м².

Укупна нето површина Ламеле Б износи 3735м².

Укупна бруто површина Ламеле Б износи 4310м².

Ламела Ц

-је подземна гаража, корисне површине око 3737м², спратности Пд+П+4+Пк и има укупно 48 стамбених јединица са

гаражом бр. 2, и бр. 3 са укупно 39 (тридесет девет) паркинг места:

- у подруму је планирана гаража бр. 4 спратности Пд+0, - намењена за потребе корисника стамбеног простора укупне корисне површине око 374м² са 20 (двадесет) паркинг места, кров подземне гараже је делимично озелењен а делимично је искоришћен за паркинг на отвореном 11 (једанаест) паркинг места.

Укупна нето површина Ламеле Ц износи 374м².

Укупна бруто површина Ламеле Ц износи 402м².

3. интерног колског и пешачког саобраћаја, са интерном једносмерном саобраћајницом, приступним пешачким стазама у склопу интерне саобраћајнице, две колске рампе, све у укупној површини око 1000м², потпорног зида у дужини око 85м дуж интерне саобраћајнице и површине око 242м², предвиђено је да се укупно изгради и 96 (деведесет шест) паркинг места од чега су 15 (петнаест) „зелена“ паркинг места на отвореном, а 81 (осамдесет једно) паркинг место је у гаражама у склопу објеката. Приступ паркинг местима је обезбеђен преко интерне саобраћајнице.

4. Уградња унутрашње гасне инсталације која обухвата постављање две регулационе станице једна капацитета од Q=52м³/час и друга капацитета одQ=58м³/час за ламеле А и Б. Предвиђено је да се вертикале воде кроз степенишни простор. Хоризонтални делови унутрашње гасне инсталације се воде на сваком спрату испод плафона до фасадног котла (снаге 18кW) и шпорета. Мерни сет се за сваки стан поставља на зид изнад улазних врата, а за пословни простор су предвиђена два мерна сет. Укупно је предвиђено 90 (деведесет) мерних сетова(индивидуалних гасних прикључака Г-4) од чега 88 (осамдесет осам) за станове и 2 (два) за локале.

Предвиђена је уградња фасадних гасних трошила тако да се продукти сагоревања одводе коаксијалном димоводном цеви у Quadro димњак а одатле у атмосферу.

Категорија и класа објекта: Доминантна категорија стамбено пословног објекта и гараже је В.

Стамбено – пословни објекат (ламела А и Б):

Класификација стамбеног простора 112222 - 77,00%.

Класификација пословног простора 123002 - 8,00%.

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимална спратност је П+4+Пк/Пе.

Планирана спратност вишепородичног стамбено пословног објекта је Пд+П+4+Пк.

Планирана спратност гараже је Пд+0.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је 1.496 м².

Заузетост парцеле под планираним објектом износи око 1.173м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле планским документом је 7.779м².

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 7.237м², од чега је ламела А површине 3.757м², а ламела Б површине 3.480м².

Укупна изграђеност парцеле износи око 7.237м².

Ламела Ц је подземна и не улази у обрачун за изграђеност.

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 (ламела А, Б и Ц) укупно износи око 7.783м².

Укупна корисна површина Ламела А износи око 3.674м².

Укупна корисна површина Ламела Б износи око 3.735м².

Укупна корисна површина Ламела Ц гараже за паркирање моторних возила износи око 374м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално+ 0.10 м.

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

Пословни простор минимално 2,80м.

Гаражни простор минимално 2,40м.

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 привреду број 501-70/2022-III-01 од 10.03.2022.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: На основу услова од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-3848/22 од 11.03.2022.год. може се одобрити локација предметног објекта. Обавеза је да се доставе пројекти за извођење, главни пројекат и главни пројекат заштите од пожара овом Одељењу на давање сагласности.
- 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:138-53-00173-2/2022-14 од 17.03.2022. год.

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. На парцели обезбедити минимално 30% површине парцеле под зеленилом што у конкретном случају износи минимално 898м².

Пешачке и приступне саобраћајнице: Парцела има директан улаз-излаз на улицу Светосавску. Колски улази у гараже су предвиђени једносмерном интерном саобраћајницом. На улазу у парцелу саобраћајница скреће десно као једносмерна и наставља дуж објекта ка јужном делу парцеле где омогућава прилаз отвореном паркингу простору, затим саобраћајница заокреће другом рампом се спушта на ниво прилаза подземним гаражама., саобраћајница наставља у истом нивоу дуж објекта до последњег улаза/излаза у гаражу испод ламеле А где се рампом враћа на ниво коте терена и излази на јавну саобраћајницу. На интерној саобраћајници постоје колске рампе. Предвиђена је заштита од залеђивања на обе отворене рампе у виду елктрогрејача постављених у бетонску плочу. Предвиђен је двосмерни прилаз из улице Светосавске. Планирана су 2 (два) стамбена улаза (по један за сваку ламелу. Ламеле А и Б имају приступ из дворишта са западне стране, док се ламели Ц која је у дну грађевинске парцеле приступа са северне стране. Поред улазног степеншта предвиђене су пешачке рампе и ветробрани. За стамбено пословни објекат је предвиђеноукупно 96(деведесет шест) паркинг места за потребе стамбеног простора 88(осамдесет осам) и 8 (осам) паркинг места за потребе пословног простора. У гаражама је обезбеђено 81 (осамдесет једно) паркинг место, а на парцели на отвореном је обезбеђено 15 (петнаест) паркинг места, од чега су 11 (једанаест) на крову подземнегараже (ламела Ц), а 4 (четири) поред стамбено пословног објекат на његовој западној страни са тим да је свих 15 (петнаест) паркинг места на отвореном „зелени“ паркинг.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде са крова објекта одвести у атмосферску уличну канализацију са непарне стране у Светосавској улици. Прикључење гаража, сервиса и других објеката који испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина и сл. вршити преко талаожника и одговарајућег сепаратора (одвајача) масти и уља.

Одводњавање фекалних вода: Према условима „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова у овом делу улице Светосавска постоји улична фекална канализација на коју ће се прикључити планирани објекти.

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 парцела је дозвољено до момента када се на суседним парцелама уклоне индивидуални објекти и изградње вишепородични стамбени или стамбено пословни објекти. Елементи ограде, темељи, зидови и сл.граде се на сопственој парцели са максималном висином до 1,80м. Ограда према улици није предвиђена као ни улазна капија.

Загревање објекта: Објекат загревати на гас у складу са условима надлежне дистрибутивне службе за гас преко две регулационе станице капацитета $Q = 52\text{m}^3/\text{h}$ и $Q = 58\text{m}^3/\text{h}$. Предвиђена је уградња 70 индивидуалних гасних прикључака Г-4, 88 индивидуалних гасних прикључака Г-4 је за станове, а 2 индивидуалних прикључака Г-4 за локале. Подземна гаража се неће грејати, али рампа за силазак у гаражу ће се загревати електрогрејачима уграђеним у бетон ради заштите од залеђивања.

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 су инсталације оптике, гаса, воде, струје и фекалне канализације у РГЗ Служби за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови: Према условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број194 30 2021 од 22.03.2022.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.-105864-22 од 15.03.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 16.03.2022. год. у моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура довољног капацитета на предметном локалитету. Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем ел. енергије потребно је: изградити нову МБТС 20/0,4кVи 20кV кабловски двоструки

прикључни вод, односно закључити уговор о изградњи нове ТС 20/0,4кVи 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 1534 од 15.03.2022.год.пре почетка извођење радова утврдити тачан положај водоводних и канализационих инсталација и у њиховој непосредној близини предвидети ручни ископ рова уз обавезно присуство представника надлежне службе „Водовод и канализације“ ј.п. Стара Пазова.
- 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 Д210-458343/1-2021 од 14.10.2021.год.
- Гасни услови: Према Техничким условима од „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова, број 3703-2/21 од 18.10.2021.год.

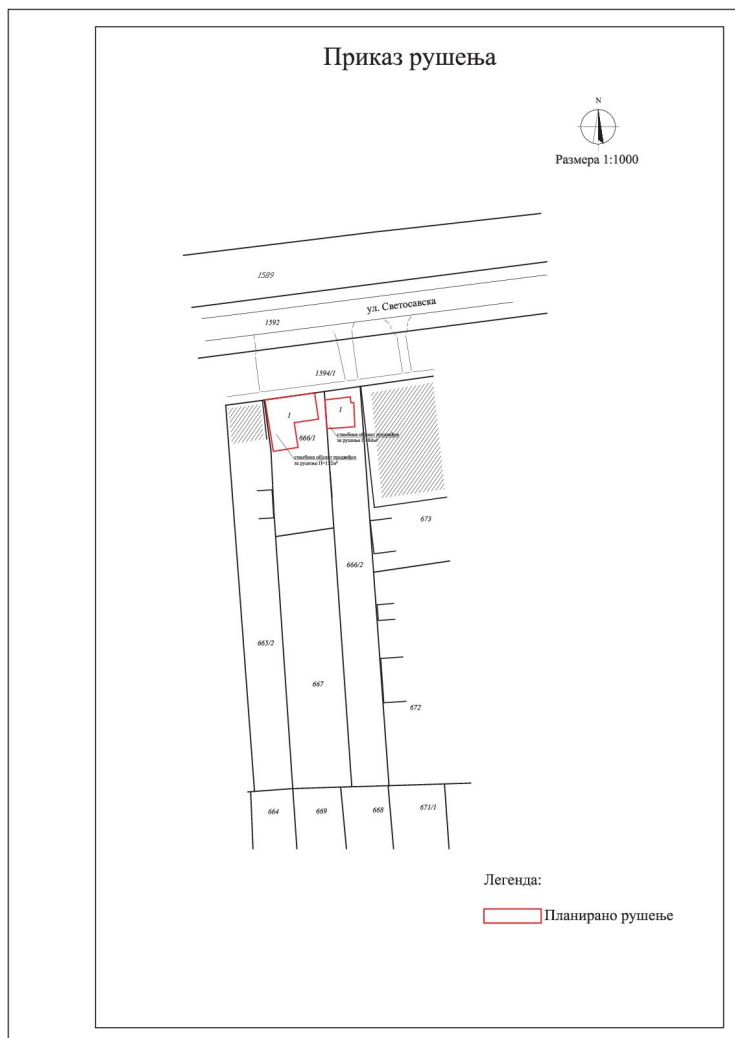
Технички услови- извештај о могућности прикључења објекта бр. ТИ УГИ 3703-2/21 од 18.10.2021.год.

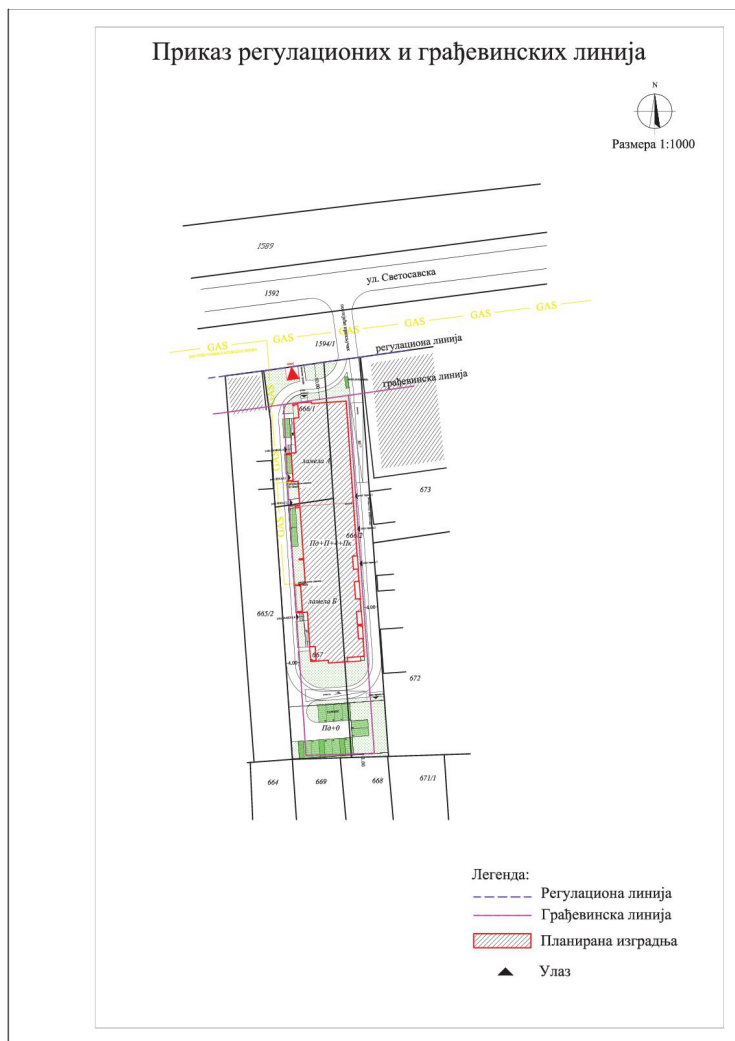
- **Напомена:**

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 регулисати питањесклапања уговора са између имаоца јавног овлашћења „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ и инвеститора или јединице локалне самоуправе.

Пре исходавања употребне дозволе неопходно је изградити пројекат препарцелације према коме ће све предметне парцеле 666/1, 666/2 и 667 све у к.о. Стара Пазова формирати једну грађевинску парцелу.





Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 666/1, 666/2 и 667к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-3850/2022 од 03.03.2022.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 666/1, 666/2 и 667 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 952-302-4040/2021 од 24.02.2021.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-70/2022-III-01 од 10.03.2022.год.
4. Противпожарни услови Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-3848/22 од 11.03.2022.год.
5. Санитарни услови РС АПВ Покрајински завод за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље Одељење у Сремској Митровици број:138-53-00173-2/2022-14 од 17.03.2022. год.
6. Услови „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број:194 30 2021 од 22.03.2022.год.,
7. Услови „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-105864-22 од 15.03.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 16.03.2022. год.
8. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 1534 од 15.03.2022.год.
9. Технички услови Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мрежеСремска Митровица, број: Д210-458343/1-2021 од 14.10.2021.год.
10. Технички услови предузећа „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова број 3703-2/21 од 18.10.2021.год.
11. Технички услови- извештај о могућности прикључења објекта „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова бројТИ УГИ 3703-3/21 од 18.10.2021.год.
12. Катастарско топографски план за кат.парц.бр. 666/1, 666/2 и 667 к.о. Стара Пазова израђен од „ABSOLUT documents VS“ д.о.о. из Старе Пазове 21.09. 2021. год.,
13. Идејно решење израђено од стране „Descart inženjering“ д.о.о. из Београда, број ИДР-39/21 из новембар 2021.год.
14. Пуномоћје за заступање„М.В.С.Н. КОМЕРС“ д.о.о. Голубинци чије је овлашћено лице-директор Споменка Миливојевић дато „Descart inženjering“ д.о.о. из Београда чији је законски заступник Игор Мандић, електронски потписано 10.02.2022. год..
15. 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.

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 ЦЕОП у износу од 2000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 68-510940343, прималац Агенција за привредне регистре.
18. Такса за локацијске услове у износу од 403.560,00 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 у року од 3 (три) дана од дана достављања локацијских услова надлежном општинском већу.

Обрада:

Биљана Симеуновић, струк.инж.грађ.

Радомир Невајда, дипл. правник

Начелница,

Душанка Грозданић Миловић дипл.инж.арх.

Доставити:

1. „М.В.С.Н. КОМЕРС“ д.о.о. Голубинаципутем пуномоћника,
2. Општинска управа општине Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. МУП Одељење Сремска Митровица,
4. Покрајински завод за здравство, Одељење у Сремска Митровица,
5. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова,
6. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
7. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
8. „Телеком Србија“ а.д. Београд,Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица,
9. „Гас-феромонт“ ад Стара Пазова