



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-40437-LOC-1/2021

Дана: 21.02.2022. године

СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11

Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

кондоминијума – II фаза

СА УГРАДЊОМ УНУТРАШЊЕ ГАСНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

на кат. парц. бр. 3742 к.о. Стари Бановци

у ул. Миленка Певца бр. 48 у Старим Бановцима

блок 30

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), 31/19, 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) и 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 број 031-111/2021-III од 21.07.2021. год.

Плански документ: План генералне регулације насеља Бановци (Стари Бановци, Нови Бановци и Бановци-Дунав) („Сл. лист општина Срема“ бр2/10, 17/12, 29/13, 42/16, 31/19, 2/20 и 29/21).

Урбанистички пројекат: Урбанистички пројекат за уређење локације за изградњу стамбеног комплекса типа „кондоминијум“ на кат. парц. бр. 1519 и 1520/1 к.о. Стари Бановци у насељу Стари Бановци израђен од “LMD INŽENJERING” д.о.о. из Старе Пазове, на који је Комисија за планове општине Стара Пазова дала позитивно мишљење на 340. седници одржаној дана 19.06.2020.год. и који је потврђен од Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Стара Пазова дана 19.08.2020. године под бројем 350-107/2020-III-05.

Подносилац захтева: NIPEX SISTEM д.о.о. (ПИБ 112150054)

из Београда - Земуна, ул. Мирослава Антића бр. 17.

Пуномоћник: Небојша Цветковић

из Нових Бановаца.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-40437-LOC-1/2021 од 13.11.2021. године.

Подаци о локацији: Зона становања - блок 30 је намењен породичном и колективном становању са свим пратећим делатностима које не ремете становање.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3742 к.о. Стари Бановци, уписана у лист непокретности број 3715 к.о. Стари Бановци у површини од 55а 99м².

Намена парцеле: Зона становања је зона у оквиру које се могу градити стамбени и стамбено пословни објекти само за оне делатности које не угрожавају становање и животну средину.

Степен заузетости парцеле: До 70% (максимално 3919м²).

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

Индекс изграђености парцеле: Није прописано Планом

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

Минимална површина под зеленилом: Минимално 30 % (минимално 1680м²).

Намена објекта: На предметној локацији планирана је изградња кондоминијума (групација објеката намењених за вишепородично становање, који ће се састојати од пет стамбених објеката са по четири стамбене јединице и једног стамбеног објекта са шест стамбених јединица, спратности П+1, међусобно спојених гаражама са по једним гаражним местом за стамбену јединицу типа А, спратности П+0. Објекат портирнице лоциран до улице и објекат гараже лоциран у дну парцеле, пројектовани као слободностојећи објекти на парцели).

Предмет ових локацијских услова је II фаза.

II Фаза изградње обухвата следеће:

Изградња објеката обухвата:

Објекат број 3 који ће се састојати од четири стамбене јединице, спратности П+1 и две гараже спратности П+0, укупне корисна површина око 352м².

1. једна стамбена јединица типа А са гаражом, корисне површине око 94м²,
2. једна стамбена јединица типа А, са гаражом, корисне површине око 94м²,
3. једна стамбена јединица типа Б, корисне површине око 82м²,
4. једна стамбена јединица типа Б, корисне површине око 82м².

Објекат број 4 који ће се састојати од четири стамбене јединице, спратности П+1 и две гараже спратности П+0 укупне корисна површина око 352м².

1. једна стамбена јединица типа А са гаражом, корисне површине око 94м²,
2. једна стамбена јединица типа А са гаражом, корисне површине око 94м²,
3. једна стамбена јединица типа Б, корисне површине око 82м²,
4. једна стамбена јединица типа Б, корисне површине око 82м².
5. *Интерна саобраћајница са паркингом*

У другој фази се такође планира изградња интерне саобраћајнице, која представља доградњу на интерну саобраћајницу за потребе објеката прве фазе изградње кондоминијумског насеља и која заједно са истом повезује објекте са улицом Миленка Певца на коју предметна парцела има директан излаз.

Интерна саобраћајница у другој фази изградње имаће површину од око 377м².

На парцели се планира и изградња 8 (осам) паркинг места, испред објекта 3 и 4 за потребе станара.

Категорија и класа објекта: Према Урбанистичком пројекту сви планирани објекти у кондоминијуму спадају у категорију В са класификацијом одређеном према укупној површини 112222. Према изграђености у II фази која је предмет ових Локацијских услова објекти спадају у категорију Б и класу 112212 – 100%

Фазност изградње: Предмет обраде је само фаза II из Урбанистичког пројекта.

Тип објекта: Кондоминијум.

Спратност објекта: Дозвољена спратност је П+1+Пк осим за објекте колективног становања уз регулацију улице Миленка Певца чија је максимална дозвољена спратност износи П+4+Пк.

Спратност планираних објеката је П+1.

Заузетост парцеле под планираним и постојећим објектима: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је око 3919м².

Заузетост парцеле под објектима друге фазе износи око 416м².

Бруто развијена површина свих етажа: Изграђеност парцеле према урбанистичком пројекту је 0,50.

Изграђеност парцеле након изградње објеката друге фазе износи око 865м².

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 дуге фазе изградње износиће укупно 704м².

Карактер објекта: Стални.

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

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.
- Противпожарна заштита: На основу Обавештења 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 -8/22 од 04.01.2022. год. није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију ни обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара с обзиром да је укупна површина стамбено – пословног простора мања од 2000м², а укупна спратност мања од П+4+Пк.

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: Парцела има директан улаз-излаз на улицу Миленка Певца. Предвиђено је укупно 12 (дванаест) паркинг места на сопственој парцели у другој фази градње, од чега 4 (четири) у затвореном простору (гаража) и 8 (осам) на отвореном. Пешачки приступ парцели и објекту је такође из улице Миленка Певца.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде одвести на зелене површине на парцели.

Одвођење фекалних вода: Канализацију употребљених вода решити одвођењем у водонепропусну јаму која представља прелазно решење до изградње уличне канализационе мреже. Удаљеност септичке јаме је минимално 3,00м од било које међе парцеле.

Врста и висина оградe: Око парцеле потребно је изградити ограду. Елементи оградe (темељи, стубови, зид) морају се градити на властитој парцели. Улична ограда треба да се естетски уклопи са архитектуром објекта и потребно је извести према улици транспарентно. Максимална висина оградe до 1,80м.

Загревање објеката: Објекти ће се загревати на природни гас. Размена топлоте се предвиђа преко двоцевног система са подним грејањем. Планира се уградња сплит система у свим стамбеним јединицама.

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 и електро инсталација.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

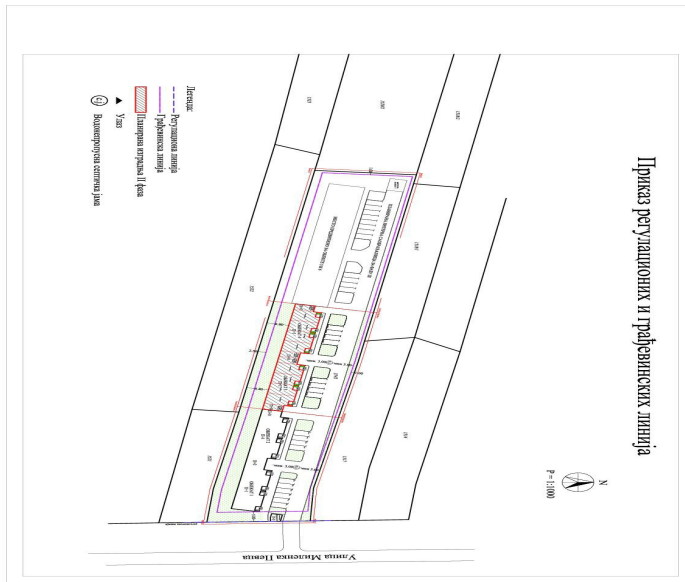
- Саобраћајни услови: Према условима од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број: 5/116 2021 од 01.12.2021. год.
- Електро услови: Према Условима од Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-317196-21 од 06.12.2021. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ Београд дана 07.12.2021. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 50 од 05.01.2022. год. у предметном делу ул. Миленка Певца у изградњи је канализациона мрежа употребљених вода са супротне стране улице а предвиђена је и секундарна мрежа чија изградња је планирана за 2022. год. Утврђена је обавеза да се пре почетка извођења радова утврди тачан положај водоводних и канализационих инсталација и у њиховој непосредној близини предвиди 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“ Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број: А335-417765/1-2019 од 18.09.2019. год.
- Гасни услови:

Према условима од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 76-2/22 од 21.01.2022. год.

Према техничким условима – извештају о могућности прикључења објекта од „Гас –феромонта“ А.Д. Стара Пазова бр. 76 – 3/22 од 21. 01. 2022. 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.



Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат. парц. бр. 3742 к.о. Стари Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-25134/2021 од 25.11.2021. год.
2. Копија катастарског плана водова за кат. парц. бр. 3742 к.о. Стари Бановци од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-27031/2021 од 22.11.2021. год.
3. Услови од РС, МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217 -8/22 од 04.01.2022. год.,
4. Услови ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број: 5/116 2021 од 01.12.2021. год.
5. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-31719621 од 06.12.2021. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ Београд дана 07.12.2021. год
6. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 50 од 05.01.2022. 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: А335-417765/1-2019 од 18.09.2019. год.
8. Услови од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 76 – 2/22 од 21.01.2022. год..
9. Технички услови – извештај о могућности прикључења објекта од „Гас –феромонта“ А.Д. Стара Пазова бр. 76 – 3/22 од 21.01.2022. год..
10. Решење РГЗ СКН Стара Пазова број 952-02-3-098-4639/2019 од 20.11.2019. године о спајању кат.парц.бр. 1519 и 1520/1 к.о. Стари Бановци у кат.парц.бр. 3742 к.о. Стари Бановци.
11. Идејно решење израђено од „NIPEX SYSTEM“ д.о.о. из Београда, кога заступа законски заступник Петар Врањеш бр. пројекта 15-21-ИДР-0, у Старој Пазови, новембар 2021.год.
12. Пуномоћ за заступање од „NIPEX SYSTEM“ д.о.о. Београд дато Небојши Цветковићу из Нових Банаваца, електронски потписано дана 13.11.2021. год.
13. Решење РГЗ СКН Стара Пазова број 952-02-3-098-4639/2019 од 20.11.2019. године о спајању кат.парц.бр. 1519 и 1520/1 к.о. Стари Бановци у кат.парц.бр. 3742 к.о. Стари Бановци.
14. Такса за решење у износу од 3240,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, 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 ЦЕОП у износу од 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 9714-5100164, прималац Агенција за привредне регистре.
17. Такса за локацијске услове у износу од 44.750,00 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. NIPEX SISTEM д.о.о. из Београда - Земун из Старих Бановаца, путем пуномоћника,
2. МУП Одељење за ванредне ситуације Сремска Митровица,
3. ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова,
4. Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
5. „Водовод и канализација“ ЈП Стара Пазова,
6. „Телеком Србија“ А.Д. Београд, Извршна јединица Сремска Митровица,
7. „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова.