



Република Србија
Општина Стара Пазова
Општинска управа Стара Пазова
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-40211-LOC-1/2021
Дана: 13.01.2022. године
Стара Пазова, Светосавска бр.11

Број телефона: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ДОГРАДЊУ
ЦЕНТРА ЗА КУЛТУРУ У ГОЛУБИНЦИМА
на кат. парц. бр. 815/2 к.о. Голубинци
на углу ул. Путиначке и Шимановачке у Голубинцима**

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 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 насеља Голубинци („Сл. лист општина Срема“ број 29/2013 и 29/21).

Подносилац захтева: ОПШТИНА СТАРА ПАЗОВА (ПИБ 1011241970)

из Старе Пазове, ул. Светосавска бр. 11,
овлашћено лице Бранка Јовановић из Београда - Земуна.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-40211-LOC-1/2021 од 11.11.2021. године.

Подаци о локацији: Становање са функцијама јавне и друштвене намене.

Катастарске парцеле: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 815/2 к.о. Голубинци, уписана у лист непокретности бр. 424 к.о. Стара Пазова у површини од 17а 71м².

Парцела је настала парцелацијом кат. парц. бр. 815 к.о. Голубинци.

Намена парцела: Катастарска парцела бр. 815/2 к.о. Голубинци је површина јавне намене намењена за изградњу Центра за културу.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Индекс заузетости: Максимално 50%, што износи 886м².

Израђеност парцеле: Максимално 1,0 што износи 1.771м².

Минимална површина под зеленилом: Минимално 30%, што износи 531м².

Намена објекта: Планирано је да се постојећи објекат на кат. парц. бр. 815/2 к.о. Голубинци, спратности П+0 корисне површине око 237м² и бруто површине 266м² реконструише и догради за потребе објекта – Центра за културу.

Реконструкција и доградња мења постојећи габарит, спратност и намену објекта.

- - Постојећи габарит објекта се повећава доградњом приземља са бруто 266м² на око 370м² у основи приземља;
- - Повећава и мења спратност доградњом галерије изнад дела приземља са П+0 на П+Гал. тако да се на тај начин заједно са доградњом и реконструкцијом приземља повећава укупна корисна површина са 237м² на око 440м²;
- - Мења намену из објекта који је користила Основна школа за салу за одржавање школских манифестација у независан објекат намењен за Центар за културу који је у функцији свих грађана насеља на сопственој парцели.

Планирани су радови у виду реконструкције и доградње којима се постојећи објекат из моноволумена реконструише у објекат који може бити мултифункционалан и да се користи у сврхе културних садржаја (биоскоп, изложбе, концерти, сценски наступи разних садржаја...).

Реконструкцијом и доградњом се мења и уводи више функционалних целина и на тај начин се формира нов простор предвиђен за оставе, гардеробе, предпростор, комуникације за галерију, укупне корисне површине око 20м², такође се реконструише и бина корисне површине око 45м².

Планираном доградњом приземља добија се простор корисне површине око 78м² који ће бити намењен је за мокре чворове (два женска и два мушка тоалета), билетарницу, ветробран, два предпростора, простор за припрему, женску гардеробу, мушку гардеробу и тоалет за особе са инвалидитетом, као и степенште за пењање и спуштање са галеријског дела. У галеријском делу објекта формирају се просторије: ходник, ложа 1, техничка просторија, ложа 2 и проходна тераса, укупне корисне површине око 123м².

У оквиру реконструкције и доградње радиће се на рушењу подова, отварању нових отвора на фасади, затварању врата

према објекту школе, тј. неће бити више директног улаза из школског објекта у објекат Центра за културу, као и сви други радови којима ће се извршити поправка на постојећим деловима објекта увођењем нове инсталације која до сад није била потребна, у виду опреме за емитовање слике и тона (биоскоп), озвучење примерено извођењу уметничке музике, расвете прилагођене за мање захтевне позоришне представе и друге инсталације која је неопходна за овај тип објекта (нпр. противпожарни аларми, видео надзор и дојава пожара и сл.).

Реконструисани и дограђени објекат имаће корисну површину око 440м² и бруто површину око 538м².

Категорија и класа објекта: Доминантна категорија објеката је В.

Зграде за културно уметничку делатност и забаву (биоскопи, концертне дворане, оперске куће, позоришта, итд.) - 126101 - 100%.

Фазност изградње: Нема фаза.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимална спратност П+1.

Спратност планиране изградње је П+галерија.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је 886м².

Заузетост парцеле под дограђеним објектом износи око 370м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 1.771м².

Изграђеност парцеле под постојећим и дограђеним објектом износи око 540м².

Бруто развијена грађевинска површина јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама).

Корисна површина објекта: Корисна површина планираног објекта износи око 240м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално + 0,10м.

Светла висина просторија: минимално 3,00м за све просторије.

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 501-292/2021-III-01 од 08.12.2021. год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја, односно израда Студије о процени утицаја наведеног пројекта на животну средину.

- Противпожарна заштита: На основу услова у погледу мера заштите од пожара од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 број 217-19176/21 од дана 10.12.2021. год. нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара, али је пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објеката за употребу, потребно доставити на сагласност пројекте за извођење објеката.

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 засадом високог и ниског растиња. Постојећи парк у оквиру некадашње кат. парц. бр. 815 к.о. Голубинци, која је парцелацијом подељена на две парцеле намењене за јавну намену - изградњу објеката центра за културу и основне школе, треба задржати и попунити новим цветницама као и украсним ниским шибљем, те додатно уредити постављањем довољног броја урбаног мобилијара у виду клупа за седење, канти за отпатке и расветом која обезбеђује приступ од улица Путиначке и Шимановачке преко уређених стаза до самог објекта.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Планирани објекат има приступ са две улице, Путиначке и Шимановачке. За потребе довожења и одвожења реквизита за представе које ће се одржавати у објекту предвидети посебан улаз који неће нарушити постојеће зелене парковске површине. Врста и намена објекта – јавни објекти, као и сам парк у оквиру парцеле, захтевају да се паркирање возила гледалаца планираних у оквиру објекта измести ван парцела на постојећи паркинг у обе улице.

Одводњавање површинских вода: Одвођење атмосферских вода је планирано у зелене површине на парцели.

Одводњавање фекалних вода: Канализацију из објеката прикључити на септичку јаму до проласка уличне фекалне канализације. Капацитет водонепропусне септичке јаме предвидети у складу са бројем корисника објекта. Удаљеност септичке јаме од реконструисаног и дограђеног објекта је минимално 5,00 метара, а од регулације улица и међе суседне парцеле минимално 3,00 метра.

Врста и висина ограде: Око парцеле није потребно изградити ограду. Грађевинске парцеле за објекте од јавног интереса се не ограђују, осим ако за то не постоји потреба из безбедносних разлога (Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015)). Како се парковска површина у оквиру кат. парц. бр. 815/1 и 815/2 к.о. Голубинци задржава, у случају подизања ограде између парцеле основне школе и парцеле центра за културу применити Правилник који дефинише изградњу школа и начина за ограђивање школских објеката и дворишта.

Загревање објекта: Објекат ће се загревати на ел. енергију.

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 Уверењу катастарар водава у РГЗ Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водава Нови Сад нема уписаних водава.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

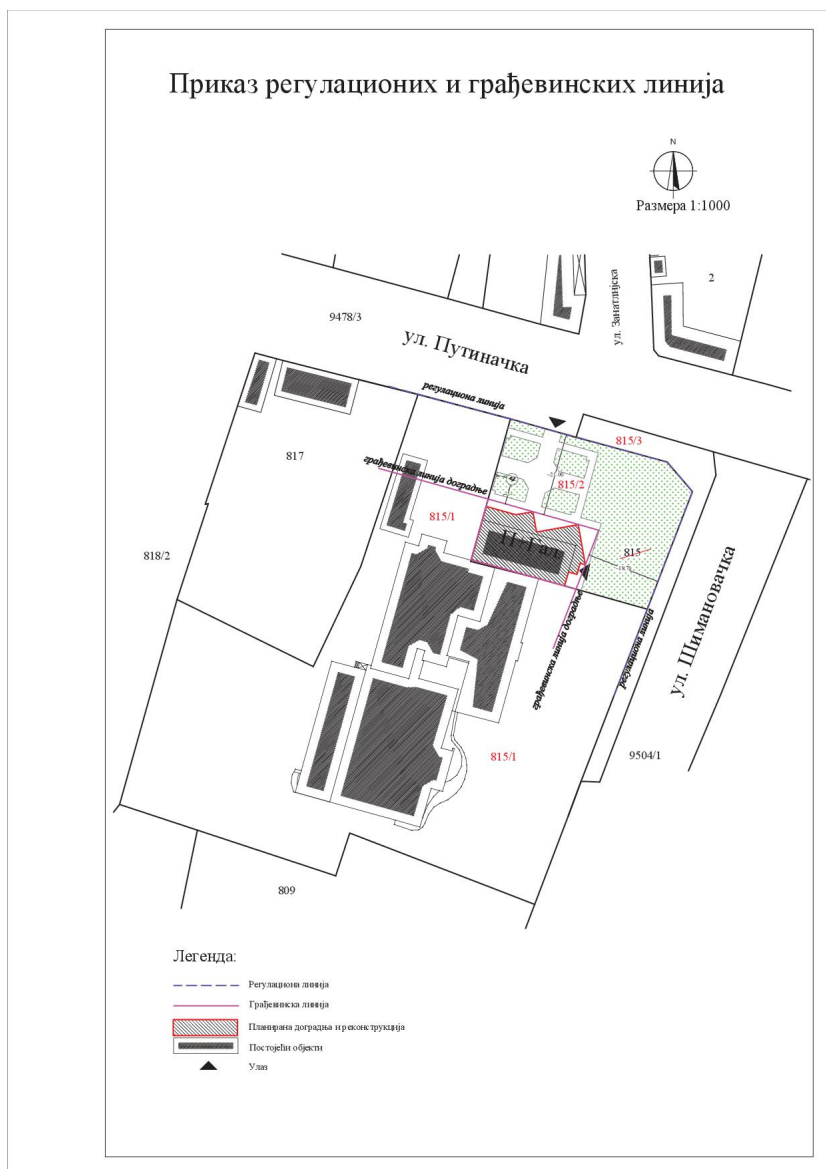
- Саобраћајни услови: Према техничким условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број 5 135 2021 објављено 28.12.2021. год.

- 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.- 333207-21 од 16.12.2021. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 16.12.2021. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 8253 од 15.12.2021.год.
- ТТ услови: Према Техничким условима за пројектовање и прикључење од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу Сремска Митровица, број: Д210-559120/1-2021 од 08.12.2021. год.
- Гасни услови: Према Техничким условима од „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова, број 4454-2/22 од 11.01.2022. 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.

Од тренутка подношења захтева до тренутка издавања локацијских услова спроведена је парцелација кат.парц. бр. 815 к.о. Голубинци, тако да је пре подношења захтева за грађевинску дозволу потребно пројекте за грађевинску дозволу и изводе из пројеката прилагодити новонасталим парцелама.



Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 815 к.о. Голубинци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, број 952-04-098-25133/2021 од 25.11.2021.год.
2. Уверење катастра водова за кат.парц.бр. 815 к.о. Голубинци, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад, број 956-302-26741/2021 од 18.11.2021.год.
3. Скица одржавања катастра непокретности-реализација пројекта парцелације кат.парц.бр. 815 к.о. Голубинци бр. 952-098-97533/2021 од 08.11.2021. год. израђена од стране Василија Јовановића-геометра.

4. Обавештење о нивоу потребне документације из области заштите животне средине од Одељења за привреду Општинске управе Стара Пазова број 501-292/2021-III-01 од 08.12.2021.год.
5. Услови у погледу мера заштите од пожара од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 број 217-19176/21 од дана 10.12.2021. год.
6. Услови „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број 5 135 2021, објављено 28.12.2021. год.
7. Услови од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-333207-21 од 16.12.2021. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 16.12.2021. год.
8. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 8253 од 15.12.2021.год.
9. Технички услови за пројектовање и прикључење од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу Сремска Митровица, број Д210-559120/1-2021 од 08.12.2021.год.
10. Технички услови предузећа „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова број 4454-2/22 од 11.01.2022.год.
11. Идејно решење израђено од стране „Агенција за пројектовање и стручне савете ММЛ“ д.о.о. из Београда, број техничке документације ИДР-00-006/2020, из септембра 2021. год.
12. Накнада за ЦЕОП у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 48-51000806, прималац Агенција за привредне регистре.

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. Општини Стара Пазова,
2. Одељење за привреду ОУ Стара Пазова,
3. МУП Одељење Сремска Митровица,
4. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова,
5. Електродистрибуција Србије, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
6. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
7. „Телеком Србија“ а.д. Београд, Сектор Сремска Митровица,
8. „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова.