



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа Стара Пазова

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: РОР-SPZ-10883-ЛОСН-2/2022

Дана: 26.05.2022. године

Стара Пазова, Светосавска бр.11

Број телефона: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА РУШЕЊЕ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА
И ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 9577 к.о. Стара Пазова
ул. Светосавска бр. 59 у Старој Пазови
у блоку 15

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 за насеља Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17, 43/20 и 12/22).

Подносилац захтева: „SMART KONCEPT“ д.о.о. (ПИБ 111431160)

из Старе Пазове, ул. Карађорђева бр. 150

овлашћено лице Андријана Ђуричић

из Старе Пазове.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-10883-LOCH-2/2022 од 15.04.2022. године.

Подаци о локацији: Блок 15 - Зона 3 - становање под утицајем центра 1.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 9577 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 1671 к.о. Стара Пазова у површини 957м².

Намена парцеле: Намењена је за изградњу стамбених, стамбено пословних или пословних, помоћних објеката, пратећих објеката у функцији коришћења главног објекта (гараже, оставе и сл.), изузетно се може планирати више стамбених објеката на једној парцели, као јединствена урбанистичка целина за заједничким двориштем и пратећим садржајима, партерним уређењем и сл. у складу са укупним капацитетима парцеле, а у ком случају је потребна израда Урбанистичког пројекта. Ако се грађевинска парцела у оквиру зоне становања намењује за чисто пословање, односно производњу, обавезна је израда урбанистичког пројекта уз услов да објекат својом делатношћу не угрожава животну средину.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Индекс заузетости парцеле: До 50% (максимално 478,5м²).

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

Индекс изграђености парцеле: До 2,6 (максимално 2488,2м²).

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 287,1м²).

Намена објекта: На предметној парцели планирано је:

1. Рушење постојеће стамбене зграде, спратности П+0, бруто површине 79м²

2. Рушење постојеће стамбене зграде, спратности П+0, бруто површине 65м²

3. Рушење постојеће стамбене зграде, спратности П+0, бруто површине 31м²

4. Рушење постојећег помоћног објекта, бруто површине 42м²,

за потребе формирања слободног простора за планирану изградњу.

5. Изградња стамбеног објекта, спратности По+П+4+Пс, намењеног завишепородично становање са 23 стамбене јединице, једну заједничку гаражу са 22 паркинг места, заједничке просторије (хоризонталне и вертикалне комуникације у виду ходника, степеништа, ауто лифта и путничког лифта), укупне корисне површине свих просторија око 2668м².

Подрумска етажа је намењена за заједничке просторије у функцији становања и то за: гаражу са 22 (двадесет два) паркинг места за путничка возила, укупне корисне површине око 320м², као и за хоризонталну и вертикалну комуникацију (предпростор, степенишни простор, предпростор техничка просторија и манипулативне површине), укупне корисне површине око 274м² и техничке просторије (лифт, аутолифт, резервоар спринклер, спринклер пумпе и ВИК прикључци пумпе) укупне корисне површине око 49м².

- Једна гаража за 22 (двадесет два) паркинг места за путничка возила:

1. П1 паркинг место корисне површине око 17м²;
2. П2 паркинг место корисне површине око 13м²;
3. П3 паркинг место корисне површине око 17м²;
4. П4 паркинг место корисне површине око 19м²;
5. П5 паркинг место корисне површине око 19м²;
6. П6 паркинг место корисне површине око 18м²;
7. П7 паркинг место корисне површине око 13м²;
8. П8 паркинг место корисне површине око 14м²;
9. П9 паркинг место корисне површине око 12м²;
10. П10 паркинг место корисне површине око 12м²;
11. П11 паркинг место корисне површине око 12м²;
12. П12 паркинг место корисне површине око 12м²;
13. П13 паркинг место корисне површине око 12м²;
14. П14 паркинг место корисне површине око 13м²;
15. П15 паркинг место корисне површине око 12м²;
16. П16 паркинг место корисне површине око 12м²;
17. П17 паркинг место корисне површине око 17м²;
18. П18 паркинг место корисне површине око 12м²;
19. П19 паркинг место корисне површине око 12м²;
20. П20 паркинг место корисне површине око 13м²;
21. П21 паркинг место корисне површине око 21м²;

22. П22 паркинг место корисне површине око 18м²;

Укупна корисна површина подрумске етаже износи око 370м².

Укупна корисна површина у подруму је око 643м².

Приземна етажа намењена је за пословни простор – локал за продају непрехрамбене робе и заједничке просторије у функцији становања (хоритонталне и вертикалне комуникације).

- Локал корисне површине око 365м²,

- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 25м².

Укупна корисна површина приземља износи око 391м².

Први спрат намењена је за пет (5) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (хоритонталне и вертикалне комуникације).

- Стан бр. 1 корисне површине око 73м²,

- Стан бр. 2 корисне површине око 67м²,

- Стан бр. 3 корисне површине око 50м²,

- Стан бр. 4 корисне површине око 97м²,

- Стан бр. 5 корисне површине око 50м²,

- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 52м².

Укупна корисна површина прве етаже износи око 390м².

Други спрат намењена је за шест (6) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (хоритонталне и вертикалне комуникације).

- Стан бр.6 корисне површине око 74м²,

- Стан бр.7 корисне површине око 61м²,

- Стан бр.8 корисне површине око 50м²,

- Стан бр.9 корисне површине око 66м²,

- Стан бр.10 корисне површине око 38м²,

- Стан бр.11 корисне површине око 56м²,

- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 49м².

Укупна корисна површина друге етаже износи око 393м².

Трећи спрат намењена је за шест (6) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (хоритонталне и вертикалне комуникације).

- Стан бр.12 корисне површине око 44м²,
- Стан бр.13 корисне површине око 50м²,
- Стан бр.14 корисне површине око 50м²,
- Стан бр.15 корисне површине око 50м²,
- Стан бр.16 корисне површине око 68м²,
- Стан бр.17 корисне површине око 86м²,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 45м².

Укупна корисна површина треће етаже износи око 393м².

Четврти спрат намењена је за пет (5) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (хоритонталне и вертикалне комуникације).

- Стан бр.18 корисне површине око 94м²,
- Стан бр.19 корисне површине око 50м²,
- Стан бр.20 корисне површине око 50м²,
- Стан бр.21 корисне површине око 68м²,
- Стан бр.22 корисне површине око 86м²,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 45м².

Укупна корисна површина четврте етаже износи око 393м².

Повучени спрат намењена је за једну (1) стамбену јединицу и заједничке просторије у функцији становања (хоритонталне и вертикалне комуникације).

- Стан бр.23 корисне површине око 52м²,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 9м².

Укупна корисна површина поткровне етаже износи око 61м².

Укупна корисна површина гаражних места (22 паркинг места) износи око 320м².

Укупна корисна површина пословног простора (један локал) износи око 365м².

Укупна корисна површина стамбеног простора (23 стамбене јединице) износи око 1439м².

Укупна корисна површина заједничког простора (надземне и подземне етаже) у функцији становања (гаража и хоризонталне и вертикалне комуникације) износи око 544м².

Укупна корисна површина свих простора износи око 2668м².

Укупна бруто површина износи око 3178м², тачније, бруто развијена грађевинска површина свих надземних етажа објекта је око 2471м².

6. Изградња све неопходне инфраструктуре потребне за несметано функционисање планираног објекта (водовод, канализација, електроинсталација и друга инсталација по потреби, плато за контејнер) на сопственој парцели и кроз објект.

Силазак у подрумску етажу планиран је преко ауто лифта којим ће се премостити висинска разлика између асфалта у улици Јована Поповића и пода у гаражи. На самој парцели предвиђена је пет (5) отворених паркинг места до којих се директно дилази из улице Јована Поповића.

Категорија и класа објекта: Доминантна категорија стамбеног објекта је В.

Класа стамбене зграде са више од три стана преко 2000м² - 112222 - 85,16%.

Класа зграде за трговину на велико и мало до 400м² и П+1 - 123001 - 14,84%.

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

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

Планирана спратност објекта По+П+4+Пс.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је 478,5м².

Заузетост парцеле под планираним објектом је око 472м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле предвиђена планским документом је 2488,2м².

Изграђеност парцеле под планираним објектом износи око 2.471м².

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 планиране изградње укупно износи око 2668м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално + 0.10 м.

Кота подрума: Кота подрума није условљена, међутим, треба водити рачуна о високим подземним водама на подручју насеља.

Светла висина просторија: Стамбени простор минимално 2.60м.

Гаражни простор минимално 2.40м.

Осветлење 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 501-138/2022-III-01 од 10.05.2022.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: На основу Обавештења 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 217-7209/22 од 12.05.2022.год. произилази да је потребно пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу доставити на сагласност пројекте за извођење објекта чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.
- Заштита споменика културе: Услови издати од Завода за заштиту споменика културе из Сремске Митровице бр: 463-04/21-3 од 09.11.2021. год. према којима је обавезан археолошки надзор од стране којима се инвеститор обавезује да пријави почетак извођења земљаних радова на кат. бр. 9577 к.о. Стара Пазова која је настала препарцелацијом кат. парц. бр. 1478, 1480/1 и 1480/3 к.о. Стара Пазова ради спровођења обавезног археолошког надзора.
- **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 287,1м².

Пешачке и приступне саобраћајнице: Парцела има директан улаз-излаз на улицу Светосавску и ул. Јована Поповића. Из улице Светосавска планиран је пешачки приступ парцели, док је из улице Јована Поповића формиран колски прилаз са радијусом 5,5м са пет паркинг места од којих је једно предвиђено за особе са инвалидитетом, а четири су „зелени паркинг“ као и колски прилаз ширине 3,5м ауто лифту који води у гаражу где су обезбеђено 22 (двадесет два) гражна места од којих су два предвиђена за особе са инвалидитетом. Улаз у објекат је са западне стране а њему се приступа пешачком стазом на коју се приступа из Светосавске улице. Укупно је предвиђена 27 паркинг места, од чега 5 (пет) је на отвореном, а 22 (двадесет два) су гаражна паркинг места у склопу објекта, четири (4) паркинг места су намењена за пословни простор.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде са крова објекта одвести у атмосферску канализацију у изграђену у улици Светосавска.

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: Фекалне воде одвести у уличну канализацију отпадних вода.

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

Загревање објекта: Објекат ће се загревати 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 картиране су подземне и надземне инсталације струје, воде, телефона и канализације у РГЗ Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови: Према техничким условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 5 – 97 – 1/ 2021 од 03.11.2021. 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.-198602-22 од 18.05.2022.год. заведено на писарници „Електро дистрибуција Србије“ дана 19.05.2022. год. изградња објекта није могућа без испуњена додатних услова односно потребно је изградити нову МБТС 20/0,4кВ типа ЕВ-21 и опремити је СН блоком.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 7893 од 29.11.2021.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: Д210-495001/1-2021 од 01.11.2021.год..
- Гасни услови:

Према Техничким условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 3932-2/21 од 02.11.2021.год.

Напомена:

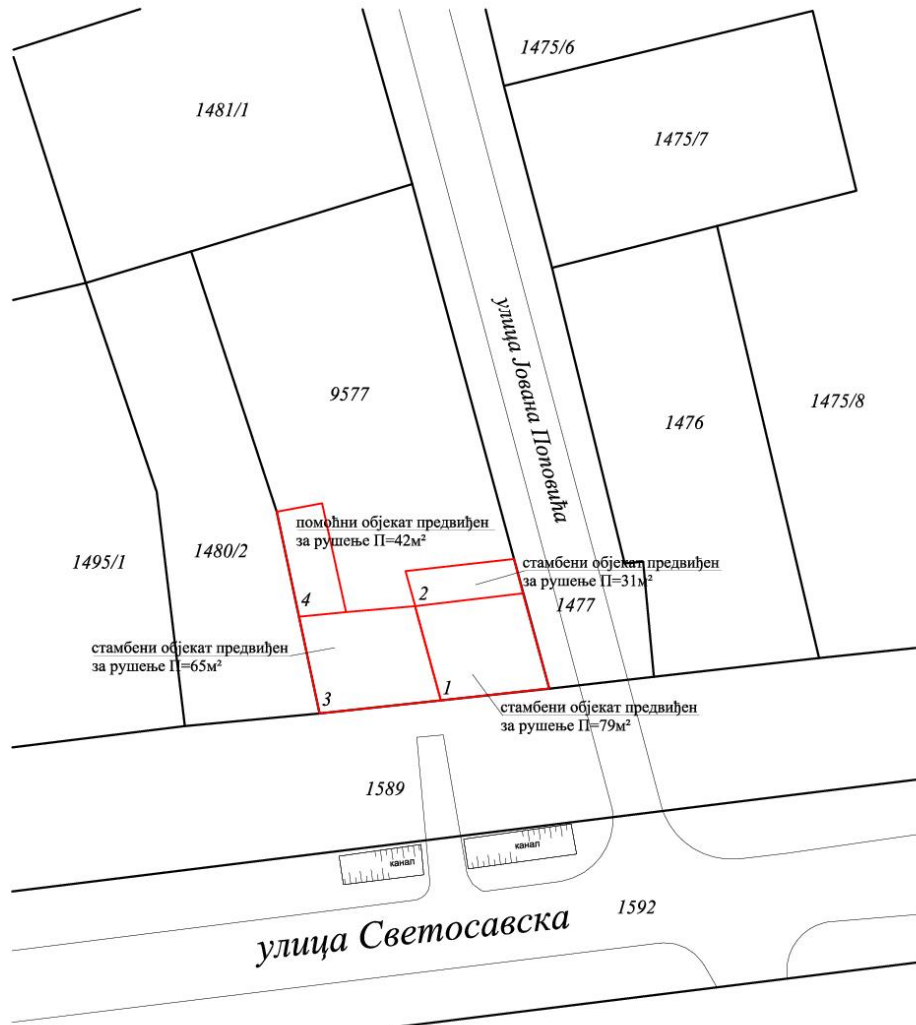
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Пре подношења захтева за грађевинску дозволу инвеститор је у обавези да уговором реши питање изградње недостајуће електроенергетске инфраструктуре са имаоцем јавног овлашћења или са јединицом локалне самоуправе.


Приказ рушења



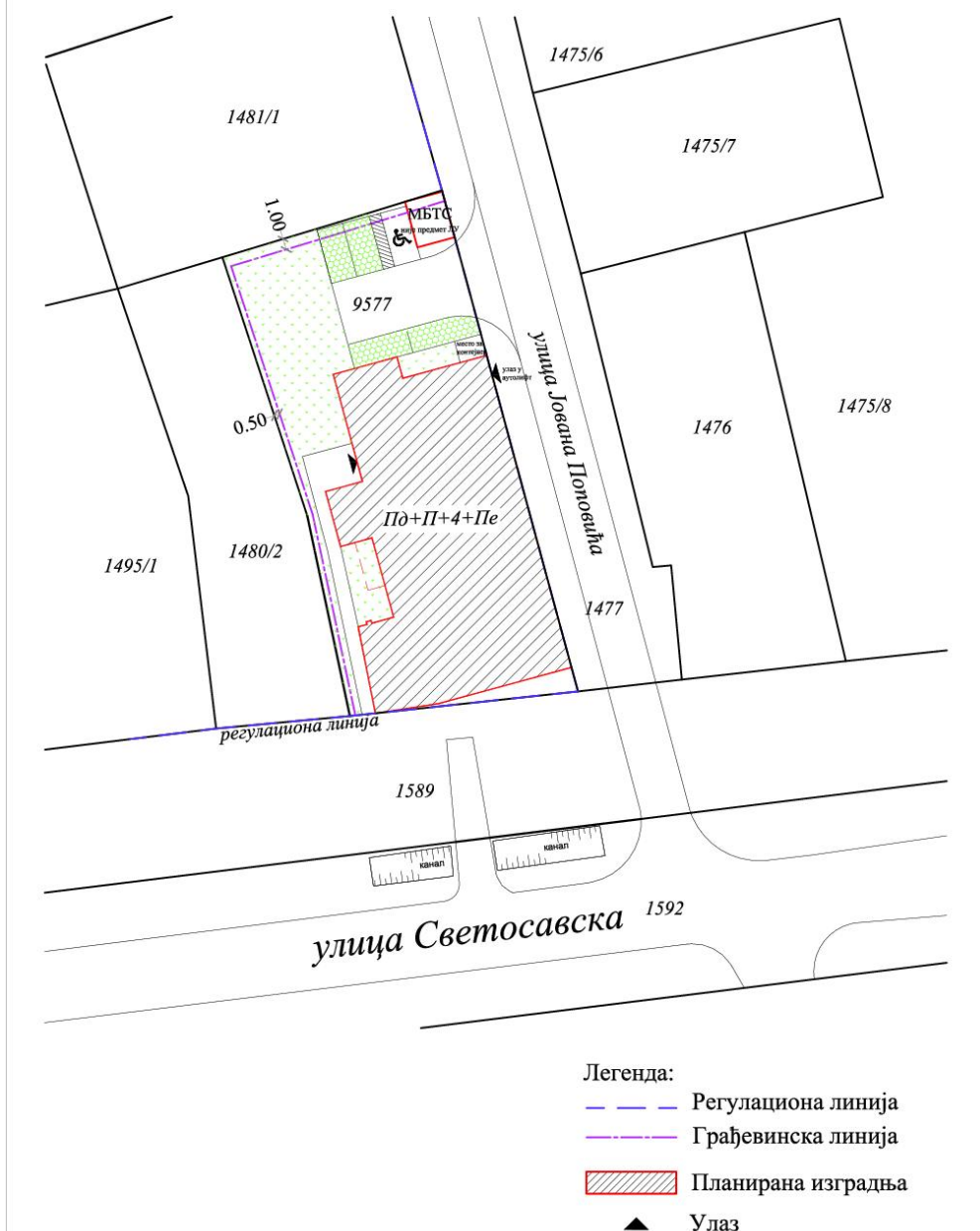
Размера 1:500



Легенда:

 Планирана изградња

Приказ регулационих и грађевинских линија



Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 9577 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 956-04-302-9396/2022 од 05.05.2022. год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 9577 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад, број. 956-302-9396/2022 од 20.04.2022. год.

3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-138/2022-III-01 од 10.05.2022.год.
4. Обавештење од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-7209/22 од 12.05.2022.год.
5. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-198602-22 од 18.05.2022.год. заведено на писарници „Електро дистрибуција Србије“ дана 19.05.2022. год.
6. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 7893 од 29.11.2021.год.
7. Технички услови од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 5 – 97 – 1/ 2021 од 03.11.2021. год.
8. Услови издати од Завода за заштиту споменика културе из Сремске Митровице бр: 463-04/21-3 од 09.11.2021. 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: број: Д210-495001/1-2021 од 01.11.2021.год.
10. Технички услови предузећа „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број 3932-2/21 од 02.11.2021.год.
11. Решење издато од Републике Србије РГЗ Служба за катастар непокретности Стара Пазова бр. 952-02-3-098-3733/2021 од 17.01.2022. год.
12. Идејно решење израђено од стране „Lambda Group“ д.о.о. из Новог Сада, број Е 41/21-ИДР из априла 2022.год.
13. Пуномоћје за заступање од стране „SMART KONCEPT“ д.о.о. из Старе Пазове дато Ђуричић Андријани из Старе Пазове, електронски потписано 06.04.2020.год.
14. Катастарско топографски план израђен од геодетског бироа „TERRA nova“ д.о.о. Стара Пазова дана 22. фебруара 2021.год.
15. Такса за решење у износу од 4210,00 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 93-12360550, прималац Агенција за привредне регистре.
18. Такса за локацијске услове у износу од 215.660,00 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:

Радомир Невајда, дипл.правник

Билјана Симеуновић, струк.инж.грађ.

Начелница,

Душанка Грозданић Миловић дипл.инж.арх.

Доставити:

1. „Smart koncept“ д.о.о. из Старе Пазове,
2. ОУ Општине Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. МУП Одељење Сремска Митровица,
4. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова
5. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
6. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
7. „Телеком Србија“ а.д. Београд, Сектор Сремска Митровица,
8. Завод за заштиту споменика културе из Сремске Митровице
9. „Гас феомонт“ ад Стара Пазова.

осавска 1111, , Србија