



Република Србија
Општина Стара Пазова
Општинска управа Стара Пазова
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-6578-LOC-1/2022
Дана: 30.03.2022. године
Стара Пазова, Светосавска бр.11
Број телефона: 022/310-170
БС

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА РУШЕЊЕ ПОСТОЈЕЋИХ СТАМБЕНИХ ОБЈЕКТА И
ИЗГРАДЊУ КОМПЛЕКСА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА
СА УГРАДЊОМ УНУТРАШЊЕ ГАСНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ
У ДВЕ ФАЗЕ
на кат.парц.бр. 305/1, 305/2, 305/3, 305/4, 305/5, 306/1, 306/2, 306/3, 307/1, 307/2,
307/3, 308/1 и 308/2 к.о. Стара Пазова
ул. Ћирила и Методија бр. 57 и 59, у Старој Пазови
блок 9**

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 (чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту) 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 електронским 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 за насеље Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17 и 43/20).

Урбанистички пројекат: Урбанистички пројекат за уређење локације за изградњу комплекса вишепородичног становања на кат.парц. бр. 305/1, 305/2, 305/3, 305/4, 305/5, 306/1, 306/2, 306/3, 307/1, 307/2, 307/3, 308/1 и 308/2 к.о. Стара Пазова у блоку 9 насеља Стара Пазова, израђен од „KONSALTING“ д.о.о. из Старе Пазове, на који је Комисија за планове општине Стара Пазова дала позитивно мишљење на 54. седници одржаној дана 21. фебруара 2022. године и који је потврђен од Одељења за урбанизам и грађевне Општинске управе Стара Пазова, дана 28.02.2022. године под бројем 350-38/2022-III-05.

Подносилац захтева: „FINE LIVING“ д.о.о. (ПИБ 112790234)
из Београда - Нови Београд, Бул. Николе Тесле бр. 46/3

Пуномоћник: „KONSALTING“ д.о.о. (ПИБ100538220)
из Старе Пазове, ул. Светосавска бр. 9
овлашћено лице Срђан Јовић из Старе Пазове

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-6578-LOC-1/2022 од 07.03.2022. године.

Подаци о локацији: Становање под утицајем зоне центра 1 – блок 9.

Катастарска парцела:

- Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 305/1 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 11360 к.о. Стара Пазова у површини 18а 49м².
- Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 305/2 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 11360 к.о. Стара Пазова у површини 00а 15м².
- Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 305/3 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 11360 к.о. Стара Пазова у површини 01а 13м².
- Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 305/4 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 11360 к.о. Стара Пазова у површини 00а 24м².
- Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 305/5 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 11360 к.о. Стара Пазова у површини 00а 10м².
- Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 306/1 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 11360 к.о. Стара Пазова у површини 08а 00м².
- Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 306/2 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 11360 к.о. Стара Пазова у површини 04а 13м².
- Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 306/3 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 11360 к.о. Стара Пазова у површини 00а 56м².
- Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 307/1 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист

непокретности број 11360 к.о. Стара Пазова у површини 07а 16м².

- Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 307/2 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 11360 к.о. Стара Пазова у површини 04а 17м².

- Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 307/3 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 11360 к.о. Стара Пазова у површини 00а 19м².

- Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 308/1 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 11360 к.о. Стара Пазова у површини 10а 95м².

- Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 308/2 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 11360 к.о. Стара Пазова у површини 00а 52м².

Намена парцеле: Блок 9 - становање под утицајем зоне центра 1 – намењен је претежно за становање, становање са пословањем, са могућношћу и само пословне намене или неке друге компатибилне намене на парцели.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Степен заузетости парцеле: До 50% (максимално 2.790м²).

Степен 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 14.505м²).

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 1.674м²).

Намена објекта: На предметној локацији планира се рушење два постојећа објекта и изградња два објекта вишепородичног становања (Објекта 1 и објекта 2 (са две ламеле, А и Б)) и трафостанице као помоћног објекта (није предмет ових локацијских услова), у две фазе. У првој фази се планира рушење постојећих објеката, изградња Објекта 1, дела интерне саобраћајнице до трафостанице и првих 49 паркинг места на парцели, док се у другој фази планира изградња обе ламеле Објекта 2, преостале интерне саобраћајнице и преосталих 28 паркинг места на парцели.

(Изградња прикључног кабловског вода за потребе трафостанице планиране на комплексу није предмет ових локацијских услова).

I фаза

- на кат. парц. бр. 306/1 к.о. Стара Пазова планира се рушење стамбеног објекта обележеног бројем 1 у копији плана, спратности П+0 површине 133м² као и рушење стамбеног објекта обележеног бројем 1 у копији плана, површине основе 127м² на кат. парц. бр. 307/1 к.о. Стара Пазова.
- изградња Објекта 1 спратности Су+П+4+Пк, бруто површине око 4.793м² и нето површине око 4.138м² (укључујући површину сутерена) са 54 стана и гараже капацитета 22 гаражна места.

Сутерен је намењен за 22 гаражна места и заједнички простор у функцији становања.

- претпростор нето површине око 5м²

- ходник нето површине око 9м²

- окно за лифт нето површине око 4м²

- техничка просторија нето површине око 5м²

- гаражно место број 1 нето површине око 20м²

- гаражно место број 2 нето површине око 13м²

- гаражно место број 3 нето површине око 13м²

- гаражно место број 4 нето површине око 13м²

- гаражно место број 5 нето површине око 13м²

- гаражно место број 6 нето површине око 13м²

- гаражно место број 7 нето површине око 13м²

- гаражно место број 8 нето површине око 13м²

- гаражно место број 9 нето површине око 13м²

- гаражно место број 10 нето површине око 13м²

- гаражно место број 11 нето површине око 13m^2
- гаражно место број 12 нето површине око 13m^2
- гаражно место број 13 нето површине око 13m^2
- гаражно место број 14 нето површине око 12m^2
- гаражно место број 15 нето површине око 13m^2
- гаражно место број 16 нето површине око 13m^2
- гаражно место број 17 нето површине око 11m^2
- гаражно место број 18 нето површине око 12m^2
- гаражно место број 19 нето површине око 13m^2
- гаражно место број 20 нето површине око 13m^2
- гаражно место број 21 нето површине око 13m^2
- гаражно место број 22 нето површине око 13m^2
- саобраћајне површине нето површине око 265m^2

Укупна нето површина сутеренске етаже износи око 577m^2 , од чега гаражног простора са саобраћајницом 554m^2 , а заједничког простора у функцији становања 23m^2 .

Приземље је намењено за 9 (девет) стамбених јединица различите структуре и заједнички простор у функцији становања (вертикалне и хоризонталне комуникације и техничку просторију).

- Стан 1 корисне површине око 50m^2 ,
- Стан 2 корисне површине око 48m^2 ,
- Стан 3 корисне површине око 56m^2 ,
- Стан 4 корисне површине око 45m^2 ,
- Стан 5 корисне површине око 46m^2 ,
- Стан 6 корисне површине око 53m^2 ,
- Стан 7 корисне површине око 42m^2 ,
- Стан 8 корисне површине око 65m^2 ,
- Стан 9 корисне површине око 41m^2 ,
- Заједничке просторије корисне површине око 80m^2 .

Укупна корисна површина приземља износи око 526m^2 .

Први спрат је намењен за 9 (девет) стамбених јединица различите структуре и заједнички простор у функцији становања (вертикалне и хоризонталне комуникације и техничку просторију).

- Стан 10 корисне површине око 50m^2 ,
- Стан 11 корисне површине око 81m^2 ,
- Стан 12 корисне површине око 62m^2 ,
- Стан 13 корисне површине око 50m^2 ,
- Стан 14 корисне површине око 48m^2 ,
- Стан 15 корисне површине око 62m^2 ,
- Стан 16 корисне површине око 43m^2 ,
- Стан 17 корисне површине око 89m^2 ,

- Стан 18 корисне површине око 60m^2 ,
- Заједничке просторије корисне површине око 62m^2 .

Укупна корисна површина првог спрата износи око 607m^2 .

Други спрат је намењен за 9 (девет) стамбених јединица различите структуре и заједнички простор у функцији становања (вертикалне и хоризонталне комуникације и техничку просторију).

- Стан 19 корисне површине око 50m^2 ,
- Стан 20 корисне површине око 81m^2 ,
- Стан 21 корисне површине око 62m^2 ,
- Стан 22 корисне површине око 50m^2 ,
- Стан 23 корисне површине око 48m^2 ,
- Стан 24 корисне површине око 62m^2 ,
- Стан 25 корисне површине око 43m^2 ,
- Стан 26 корисне површине око 89m^2 ,
- Стан 27 корисне површине око 60m^2 ,
- Заједничке просторије корисне површине око 62m^2 .

Укупна корисна површина другог спрата износи око 607m^2 .

Трећи спрат је намењен за 9 (девет) стамбених јединица различите структуре и заједнички простор у функцији становања (вертикалне и хоризонталне комуникације и техничку просторију).

- Стан 28 корисне површине око 50m^2 ,
- Стан 29 корисне површине око 81m^2 ,
- Стан 30 корисне површине око 62m^2 ,
- Стан 31 корисне површине око 50m^2 ,
- Стан 32 корисне површине око 48m^2 ,
- Стан 33 корисне површине око 62m^2 ,
- Стан 34 корисне површине око 43m^2 ,
- Стан 35 корисне површине око 89m^2 ,
- Стан 36 корисне површине око 60m^2 ,
- Заједничке просторије корисне површине око 62m^2 .

Укупна корисна површина трећег спрата износи око 607m^2 .

Четврти спрат је намењен за 9 (девет) стамбених јединица различите структуре и заједнички простор у функцији становања (вертикалне и хоризонталне комуникације и техничку просторију).

- Стан 37 корисне површине око 50m^2 ,
- Стан 38 корисне површине око 81m^2 ,
- Стан 39 корисне површине око 62m^2 ,
- Стан 40 корисне површине око 50m^2 ,
- Стан 41 корисне површине око 48m^2 ,
- Стан 42 корисне површине око 62m^2 ,
- Стан 43 корисне површине око 43m^2 ,

- Стан 44 корисне површине око 89m^2 ,
- Стан 45 корисне површине око 60m^2 ,
- Заједничке просторије корисне површине око 62m^2 .

Укупна корисна површина четвртог спрата износи око 607m^2 .

Поткровље је намењено за 9 (девет) стамбених јединица различите структуре и заједнички простор у функцији становања (вертикалне и хоризонталне комуникације и техничку просторију).

- Стан 46 корисне површине око 50m^2 ,
- Стан 47 корисне површине око 81m^2 ,
- Стан 48 корисне површине око 62m^2 ,
- Стан 49 корисне површине око 50m^2 ,
- Стан 50 корисне површине око 48m^2 ,
- Стан 51 корисне површине око 62m^2 ,
- Стан 52 корисне површине око 43m^2 ,
- Стан 53 корисне површине око 89m^2 ,
- Стан 54 корисне површине око 60m^2 ,
- Заједничке просторије корисне површине око 62m^2 .

Укупна корисна површина поткровља износи око 607m^2 .

- изградња дела интерне саобраћајнице површине око 1000m^2 и 49 паркинг места на отвореном, која се планирају као зелени паркинг (на растер плочама).

II фаза

- изградња Објекта 2 који се састоји од две ламеле исте величине, спратности Су+П+4+Пк, укупне бруто површине око 6.614m^2 и нето површине око 5.650m^2 (укључујући површину сутерена). У свакој од ламела се планира по 36 станова и гараже капацитета по 15 гаражних места.

Ламела А

Сутерен је намењен за 15 гаражних места и заједнички простор у функцији становања.

- претпростор нето површине око 5m^2
- ходник нето површине око 9m^2
- окно за лифт нето површине око 4m^2
- техничка просторија нето површине око 5m^2
- гаражно место број 1 нето површине око 20m^2
- гаражно место број 2 нето површине око 13m^2
- гаражно место број 3 нето површине око 13m^2
- гаражно место број 4 нето површине око 13m^2
- гаражно место број 5 нето површине око 13m^2
- гаражно место број 6 нето површине око 13m^2
- гаражно место број 7 нето површине око 13m^2
- гаражно место број 8 нето површине око 13m^2
- гаражно место број 9 нето површине око 13m^2
- гаражно место број 10 нето површине око 13m^2

- гаражно место број 11 нето површине око 13m^2
- гаражно место број 12 нето површине око 13m^2
- гаражно место број 13 нето површине око 13m^2
- гаражно место број 14 нето површине око 12m^2
- гаражно место број 15 нето површине око 14m^2
- саобраћајне површине нето површине око 168m^2

Укупна нето површина сутеренске етаже износи око 393m^2 , од чега гаражног простора са саобраћајницом 370m^2 , а заједничког простора у функцији становања 23m^2 .

Приземље је намењено за 6 (шест) стамбених јединица различите структуре и заједнички простор у функцији становања (вертикалне и хоризонталне комуникације и техничку просторију).

- Стан 1 корисне површине око 50m^2 ,
- Стан 2 корисне површине око 52m^2 са отвореним степеништем површине око 3m^2 ,
- Стан 3 корисне површине око 53m^2 , са отвореним степеништем површине око 3m^2
- Стан 4 корисне површине око 44m^2 , са отвореним степеништем површине око 3m^2
- Стан 5 корисне површине око 67m^2 , са отвореним степеништем површине око 3m^2
- Стан 6 корисне површине око 41m^2 ,
- Заједничке просторије корисне површине око 53m^2 .

Укупна корисна површина затвореног простора приземља износи око 360m^2 .

Први спрат је намењен за 6 (шест) стамбених јединица различите структуре и заједнички простор у функцији становања (вертикалне и хоризонталне комуникације и техничку просторију).

- Стан 7 корисне површине око 47m^2 ,
- Стан 8 корисне површине око 79m^2 ,
- Стан 9 корисне површине око 61m^2 ,
- Стан 10 корисне површине око 50m^2 ,
- Стан 11 корисне површине око 69m^2 ,
- Стан 12 корисне површине око 62m^2 ,
- Заједничке просторије корисне површине око 51m^2 .

Укупна корисна површина првог спрата износи око 419m^2 .

Други спрат је намењен за 6 (шест) стамбених јединица различите структуре и заједнички простор у функцији становања (вертикалне и хоризонталне комуникације и техничку просторију).

- Стан 13 корисне површине око 47m^2 ,
- Стан 14 корисне површине око 79m^2 ,
- Стан 15 корисне површине око 61m^2 ,
- Стан 16 корисне површине око 50m^2 ,
- Стан 17 корисне површине око 69m^2 ,
- Стан 18 корисне површине око 62m^2 ,
- Заједничке просторије корисне површине око 51m^2 .

Укупна корисна површина другог спрата износи око 419m^2 .

Трећи спрат је намењен за 6 (шест) стамбених јединица различите структуре и заједнички простор у функцији становања

(вертикалне и хоризонталне комуникације и техничку просторију).

- Стан 19 корисне површине око 47m^2 ,
- Стан 20 корисне површине око 79m^2 ,
- Стан 21 корисне површине око 61m^2 ,
- Стан 22 корисне површине око 50m^2 ,
- Стан 23 корисне површине око 69m^2 ,
- Стан 24 корисне површине око 62m^2 ,
- Заједничке просторије корисне површине око 51m^2 .

Укупна корисна површина трећег спрата износи око 419m^2 .

Четврти спрат је намењен за 6 (шест) стамбених јединица различите структуре и заједнички простор у функцији становања (вертикалне и хоризонталне комуникације и техничку просторију).

- Стан 25 корисне површине око 47m^2 ,
- Стан 26 корисне површине око 79m^2 ,
- Стан 27 корисне површине око 61m^2 ,
- Стан 28 корисне површине око 50m^2 ,
- Стан 29 корисне површине око 69m^2 ,
- Стан 30 корисне површине око 62m^2 ,
- Заједничке просторије корисне површине око 51m^2 .

Укупна корисна површина четвртог спрата износи око 419m^2 .

Поткровље је намењено за 6 (шест) стамбених јединица различите структуре и заједнички простор у функцији становања (вертикалне и хоризонталне комуникације и техничку просторију).

- Стан 25 корисне површине око 47m^2 ,
- Стан 26 корисне површине око 79m^2 ,
- Стан 27 корисне површине око 61m^2 ,
- Стан 28 корисне површине око 50m^2 ,
- Стан 29 корисне површине око 69m^2 ,
- Стан 30 корисне површине око 62m^2 ,
- Заједничке просторије корисне површине око 51m^2 .

Укупна корисна површина поткровља износи око 419m^2 .

Ламела Б

Сутерен је намењен за 15 гаражних места и заједнички простор у функцији становања.

- претпростор нето површине око 5m^2
- ходник нето површине око 9m^2
- окно за лифт нето површине око 4m^2
- техничка просторија нето површине око 5m^2
- гаражно место број 1 нето површине око 14m^2
- гаражно место број 2 нето површине око 12m^2
- гаражно место број 3 нето површине око 13m^2

- гаражно место број 4 нето површине око 13m^2
- гаражно место број 5 нето површине око 13m^2
- гаражно место број 6 нето површине око 13m^2
- гаражно место број 7 нето површине око 13m^2
- гаражно место број 8 нето површине око 13m^2
- гаражно место број 9 нето површине око 13m^2
- гаражно место број 10 нето површине око 13m^2
- гаражно место број 11 нето површине око 13m^2
- гаражно место број 12 нето површине око 13m^2
- гаражно место број 13 нето површине око 13m^2
- гаражно место број 14 нето површине око 13m^2
- гаражно место број 15 нето површине око 20m^2
- саобраћајне површине нето површине око 168m^2

Укупна нето површина сутеренске етаже износи око 393m^2 , од чега гаражног простора са саобраћајницом 370m^2 , а заједничког простора у функцији становања 23m^2 .

Приземље је намењено за 6 (шест) стамбених јединица различите структуре и заједнички простор у функцији становања (вертикалне и хоризонталне комуникације и техничку просторију).

- Стан 1 корисне површине око 50m^2 ,
- Стан 2 корисне површине око 52m^2 са отвореним степеништем површине око 3m^2 ,
- Стан 3 корисне површине око 53m^2 , са отвореним степеништем површине око 3m^2
- Стан 4 корисне површине око 44m^2 , са отвореним степеништем површине око 3m^2
- Стан 5 корисне површине око 67m^2 , са отвореним степеништем површине око 3m^2
- Стан 6 корисне површине око 41m^2 ,
- Заједничке просторије корисне површине око 53m^2 .

Укупна корисна површина затвореног простора приземља износи око 360m^2 .

Први спрат је намењен за 6 (шест) стамбених јединица различите структуре и заједнички простор у функцији становања (вертикалне и хоризонталне комуникације и техничку просторију).

- Стан 7 корисне површине око 47m^2 ,
- Стан 8 корисне површине око 79m^2 ,
- Стан 9 корисне површине око 61m^2 ,
- Стан 10 корисне површине око 50m^2 ,
- Стан 11 корисне површине око 69m^2 ,
- Стан 12 корисне површине око 62m^2 ,
- Заједничке просторије корисне површине око 51m^2 .

Укупна корисна површина првог спрата износи око 419m^2 .

Други спрат је намењен за 6 (шест) стамбених јединица различите структуре и заједнички простор у функцији становања (вертикалне и хоризонталне комуникације и техничку просторију).

- Стан 13 корисне површине око 47m^2 ,
- Стан 14 корисне површине око 79m^2 ,

- Стан 15 корисне површине око 61m^2 ,
- Стан 16 корисне површине око 50m^2 ,
- Стан 17 корисне површине око 69m^2 ,
- Стан 18 корисне површине око 62m^2 ,
- Заједничке просторије корисне површине око 51m^2 .

Укупна корисна површина другог спрата износи око 419m^2 .

Трећи спрат је намењен за 6 (шест) стамбених јединица различите структуре и заједнички простор у функцији становања (вертикалне и хоризонталне комуникације и техничку просторију).

- Стан 19 корисне површине око 47m^2 ,
- Стан 20 корисне површине око 79m^2 ,
- Стан 21 корисне површине око 61m^2 ,
- Стан 22 корисне површине око 50m^2 ,
- Стан 23 корисне површине око 69m^2 ,
- Стан 24 корисне површине око 62m^2 ,
- Заједничке просторије корисне површине око 51m^2 .

Укупна корисна површина трећег спрата износи око 419m^2 .

Четврти спрат је намењен за 6 (шест) стамбених јединица различите структуре и заједнички простор у функцији становања (вертикалне и хоризонталне комуникације и техничку просторију).

- Стан 25 корисне површине око 47m^2 ,
- Стан 26 корисне површине око 79m^2 ,
- Стан 27 корисне површине око 61m^2 ,
- Стан 28 корисне површине око 50m^2 ,
- Стан 29 корисне површине око 69m^2 ,
- Стан 30 корисне површине око 62m^2 ,
- Заједничке просторије корисне површине око 51m^2 .

Укупна корисна површина четвртог спрата износи око 419m^2 .

Поткровље је намењено за 6 (шест) стамбених јединица различите структуре и заједнички простор у функцији становања (вертикалне и хоризонталне комуникације и техничку просторију).

- Стан 25 корисне површине око 47m^2 ,
- Стан 26 корисне површине око 79m^2 ,
- Стан 27 корисне површине око 61m^2 ,
- Стан 28 корисне површине око 50m^2 ,
- Стан 29 корисне површине око 69m^2 ,
- Стан 30 корисне површине око 62m^2 ,
- Заједничке просторије корисне површине око 51m^2 .

Укупна корисна површина поткровља износи око 419m^2 .

- изградња дела интерне саобраћајнице површине око 180m^2 и 28 паркинг места на отвореном, која се делом планирају са завршним слојем од бехатона.

Класификација и категорија објекта: Доминантна категорија објекта В

Стамбене зграде са више од три стана, преко 2.000 м² или П+4+Пк – В – 112222 – 100%

Фазност изградње: Предвиђена је изградња у две фазе.

Тип објекта: Слободностојећи објекти

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

Планирана спратност објеката је Пд+П+4+Пк.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је 2.790м².

Заузетост парцеле под планираним објектом 1 је око 653м².

Заузетост парцеле под планираним објектом 2 је око 926м².

Заузетост парцеле под планираном трафостаницом је око 16м² (није предмет Локацијских услова али улази у обрачун површина – индекс заузетости и изграђености).

Укупна заузетост парцеле је око 1.595м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 14.505м².

Изграђеност парцеле под планираним објектом 1 је око 4.793м².

Изграђеност парцеле под планираним објектом 2 је око 6.614м².

Изграђеност парцеле под планираном трафостаницом је око 16м² (није предмет Локацијских услова, али улази у обрачун површина – индекс заузетости и изграђености).

Укупна изграђеност парцеле је око 11.423м².

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 објектима износи око 1.294м².

Укупна корисна површина стамбеног простора износи око 7.465м².

Укупна корисна површина заједничког простора у функцији становања износи око 1.075м².

Укупна корисна површина износи око 9.834м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално + 0.10м.

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

Светла висина гаража, на површинама које су предвиђене за кретање моторних возила, не сме бити мања од 2,20м, мерено од коте готовог пода до најнижег нивоа елемената конструкције, инсталација и опреме.

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 501-77/2022-III-01 од 16.03.2022.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја 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 217-4238/22 од 16.03.2022. год. нема посебних услова у погледу мера 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.

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 1.674м².

Пешачке и приступне саобраћајнице: Приступ предметној парцели се остварује из улице Тирила и Методија преко постојећих прилаза. Сваки од колских приступа је двосмерни, ширине 5м, са колском капијом и одмах до сваког од њих се лоцира пешачки приступ, ширине 1,5 м, са пешачком капијом. Интерна саобраћајница окружује објекат 1 а њен источни крак се продужава дуж објекта 2 иза кога има „Т“ окретницу као и приступ интерном паркингу смештен у дну парцеле. Део интерне саобраћајнице која је окружује објекат 1 планира се са зазором од асфалта (прва фаза) док се преостали део интерне саобраћајнице планира са зазором од бехатона (друга фаза).

Са интерне саобраћајнице се приступа подземним гаражама путем правих колских рампи које су све двосмерне и ширине 5,25м. Колске рампе су нагиба 15% и обавезно морају бити грејане.

Планирана је изградња 74 (седамдесет четири) типска паркинг места и 3 (три) паркинг места за особе са инвалидитетом. Укупан број паркинг места на парцели је 77, а укупан број гаражних места је 52, што обезбеђује смештај за укупно 129 аутомобила. Највећи део паркинга на парцели се планира у зеленом растер плочама и градиће се у првој фази заједно са интерном саобраћајницом и објектом 1, док се паркинг у дну парцеле планира од бехатона и градиће се у другој фази заједно са објектом 2.

Уз саобраћајницу се лоцирају и два платоа за одлагање комуналног и другог отпада до тренутка његовог одвожења од стране надлежног комуналног предузећа са подземним котејнерима. На првом платоу ближем улици су два подземна контејнера намењена Објекту 1 и Ламели А објекта 2 док се други плато налази дубље у оквиру комплекса и намењен је Ламели Б Објекта 2. Планирано саобраћајно решење омогућује прилаз противпожарног возила са четири стране објекту 1 и са три стране објекту 2. Интерна саобраћајница предвиђена је за средње тежак теретни саобраћај.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде одвести у постојећу кишну канализацију уз саобраћајницу са парне стране у ул. Тирила и Методија. Атмосферске воде са дела парцеле где се планира изградња објекта 2 могу се одвести, након пречишћавања кроз сепаратор уља и масти, у ретензију у самом дну комплекса у зеленом простору између паркинга поплочаног бехатоном и међе са парцелом бр. 309/1 к.о. Стара Пазова.

Одвођење фекалних вода: Канализацију употребљених вода решити прикључењем на уличну канализацију употребљених вода (Ф.К.), по могућству користити постојеће шахтове, а ако се предвиђа нови прикључак у том случају потребно је да се поштују задати услови о лоцирању шахта на парцели у односу на регулацију улице.

Није дозвољено сутеренске етажне гравитационо прикључивати на канализацију.

Врста и висина оградe: 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 је могуће све до тренутка изградње вишепородичних или других компатибилних објеката (пословне или јавне намене) на суседним парцелама уз обавезу да елементи ограде (темељи, стубови и зид) буду на властитој парцели. минималне висине од 1,40м – максималне 1,80м.

Загревање објекта: Простор сутерена, тј. гараже је негрејани простор. У становима је предвиђено радијаторско грејање које се напаја топлом водом из засебног гасног фасадног котла. Развод унутрашње гасне инсталације за посебне делове објекта води се од мерног сета у ходнику у просторији за инсталације кроз ходник и стан до трошила природног гаса. За сваки посебан део објекта предвиђена је уградња фасадног котла ФК тип Ц3.2 снаге 24 kW (укупно 126 ком) који може имати одушак на димњачком каналу и шпорета Ш тип А снаге 3 kW (укупно 126 ком).

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 електро, водоводне, канализационе и телекомуникационе инсталације.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови:

Према условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број 194/1 2022 од 21.01.2022.год.

Према условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број 194 28 2021 од 21.03.2022.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.-20906-22 од 31.01.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 31.01.2022. год.

Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-113208-22 од 24.03.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 28.03.2022. 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 ТС 20/0,4кVи 20кV кабловски 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, бр. 426 од 19.01.2022.год. уређаји за повишење притиска који су неопходни, не могу се прикључити директно на водоводну мрежу

- 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 Д210-20754/1-2022 од 18.01.2022. год.

- Гасни услови:

Према условима „Гас-феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 173-2/22 од 21.01.2022. год.

Према условима „Гас-феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 993-2/22 од 23.03.2022. год.

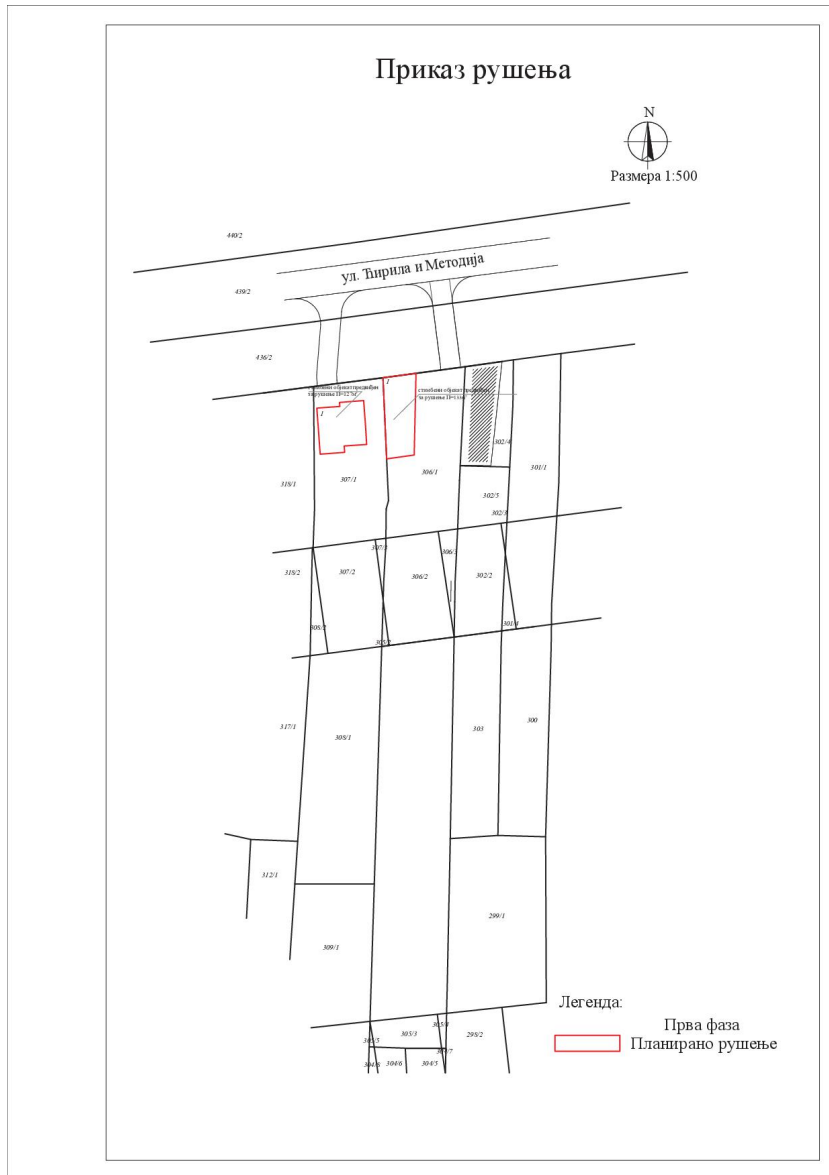
Према извештају о могућности прикључења објекта од „Гас-феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 993- 3/22 од 23.03.2022. год.

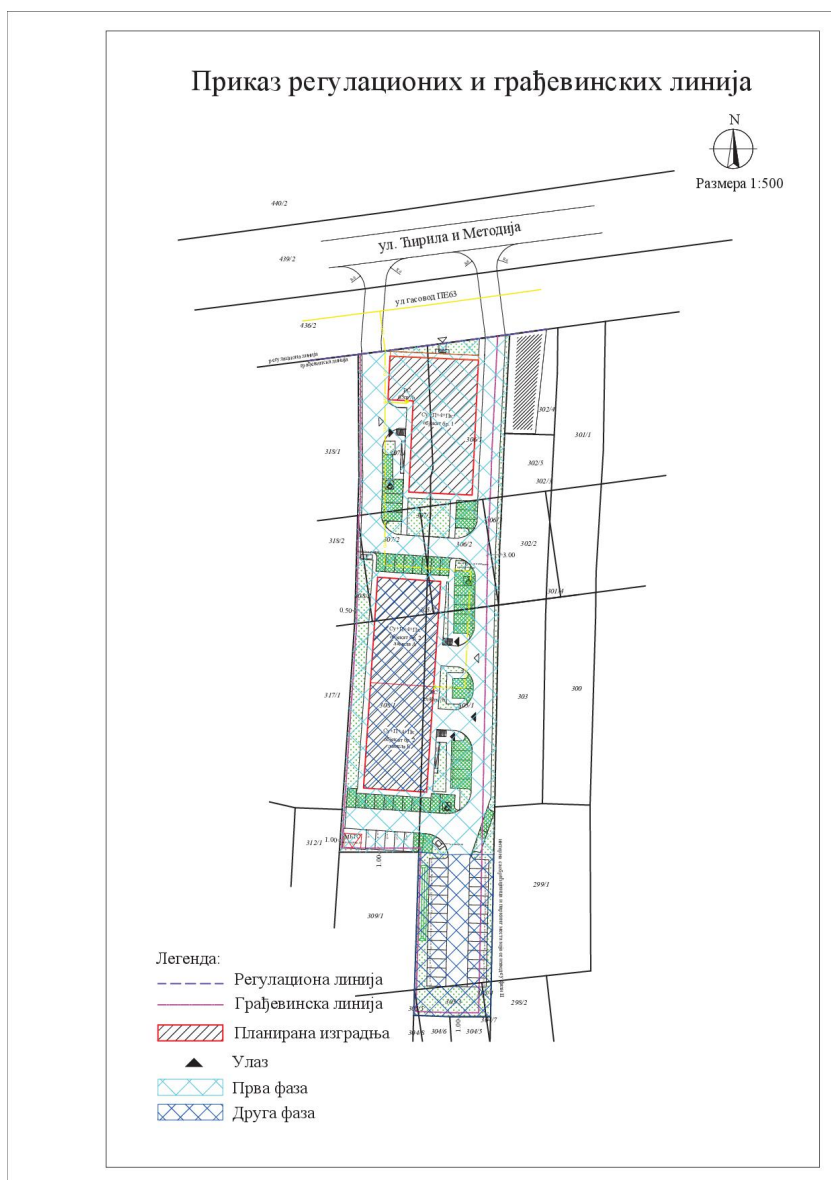
Напомена:

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.

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

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.





Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц. бр. 305/1, 305/2, 305/3, 305/4, 305/5, 306/1, 306/2, 306/3, 307/1, 307/2, 307/3, 308/1 и 308/2 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-5081-2022 од 14.03.2022. год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц. бр. 305/1, 305/2, 305/3, 305/4, 305/5, 306/1, 306/2, 306/3, 307/1, 307/2, 307/3, 308/1 и 308/2 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-5268/202 од 09.03.2022. год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-77/2022-III-01 од 16.03.2022.год.
4. Противпожарни услови Републике Србије, МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09/29 Број 217-4238/22 од 16.03.2022.год.
5. Услови „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број 194/1 2022 од 21.01.2022.год.
6. Услови „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број 194 28 2021 од 21.03.2022.год.
7. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-20906-22 од 31.01.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 31.01.2022. год.
8. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-113208-22 од 24.03.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 28.03.2022. год.
9. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 426 од 19.01.2022.год. год.
10. Технички услови Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број Д210-20754/1-2022 од 18.01.2022. год.
11. Услови „Гас-феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 173-2/22 од 21.01.2022. год.
12. Услови „Гас-феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 993-2/22 од 23.03.2022. год.
13. Извештај о могућности прикључења објекта од „Гас-феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 993-3/22 од 23.03.2022. год.
14. Идејно решење израђено од стране „Konsalting“ д.о.о. број тех. документације 265/21-ИДР, у Старој Пазови, марта

2022. год.

15. Катастарско топографски план израђен од геодетског бироа „TERRA PLUS“ д.о.о. Стара Пазова 03.11.2021. год.
16. Пуномоћје за заступање дато од стране „FINE LIVING“ д.о.о. из Београда кога заступа Милош Симић, дато Срђану Јовићу из Старе Пазове као власнику и директору „KONSALTING“ д.о.о. и Јелени Миклушев из Старих Бановаца, као запосленој „KONSALTING“ д.о.о. од 23.02.2022. год.
17. 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.
18. Такса за захтев у износу од 300,00 динара уплаћена на рачун број 840-742251843-73 са позивом на број 97 72-235, прималац Општина Стара Пазова.
19. Накнада за ЦЕОП у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 21-51051352, прималац Агенција за привредне регистре.
20. Такса за локацијске услове у износу од 675.000,00 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.

Начелница:

Душанка Грозданић Миловић дипл.инг.арх.

Доставити:

1. „FINE LIVING“ д.о.о. из Београда, путем пуномоћника,
2. ОУ 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, Регија Нови Сад, Извршна јединица Сремска Митровица,
8. „Гас-феромонт“ А.Д. Стара Пазова.