

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-7874-LOC-1/2020
Дана: 25.05.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
СА УГРАДЊОМ УНУТРАШЊЕ ГАСНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ
на кат. парц. бр. 2599/3 к.о. Стара Пазова
у улици Јанка Чмелика бр. 107 у Старој Пазови
у блоку 24

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 и 9/20 (чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту)), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронском путем („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 68/19), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 35/15, 114/15 и 117/17), 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.112-5-25/2019-III од 14.06.2019. год.

Плански документ: План генералне регулације за насеље Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17).

Подносилац захтева: **БЗОВСКИ ВЈЕРКА**

из Старе Пазове.

ТУБИН ДУШКО

из Приједора.

Пуномоћник: Срђан Јовић (ЈМБГ 1512982710205)

власник и директор „Konsalting“ д.о.о. Стара Пазова

из Старе Пазове, ул. Светосавска бр. 9.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-7874-LOC-1/2020 од 26.03.2020.год.

Подаци о локацији: Зона старог породичног становања - Блок 24.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 2599/3 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 4043 к.о. Стара Пазова у површини 07а 01м².

Намена парцеле: Зона постојећег породичног становања Део насеља са наменог породичном становању уз могућност изградње и компатибилних намена (Пословање у оквиру стамбено пословних комплекса; Трговина на мало; Угоститељство; Занатство и услуге; Комунални и саобраћајни објекти у функцији становања; Здравство, дечија заштита; Образовање; Култура; Верски објекти; Спортско рекреативни објекти и површине (ограничење у површини парцеле)).

У стамбеној зони није могућа градња производних објеката и складишта као основног садржаја парцеле, затим изградња индустријских или производних погона који буком, мирисом, загађењем ваздуха или опасношћу од загађивања подземних и површинских вода и сл. угрожавају животну средину.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Степен заузетости парцеле: Степен заузетости до 60% што износи 421м².

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

Индекс изграђености: Индекс изграђености до 1,2 што износи 841м².

(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 210м²).

Категорија и класа објекта: Стамбени објекат 111011 А 100%.

Намена објекта:

1. Планира се рушење постојећег стамбеног објекта спратности П+0, бруто површине 160м², за потребе обезбеђења простора за изградњу нових објеката.

2. Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+0, корисне површине око 105м², са уградњом унутрашње гасне инсталације која се разводи од кућног мерно-регулационог сета КМРС тип Г - 4 на фасади стамбеног објекта до гасних потрошача у објекту (гасни котао снаге 24kW и гасни шпорет снаге 4kW).

3 Планира се изградња помоћног објекта намењеног за гаражу, спратности П+0, корисне површине око 25м²,

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекти.

Спратност објекта: Максимално дозвољена спратност објекта П+1+Пк.

Планирана спратност стамбеног објекта П+0.

Планирана спратност помоћног објекта П+0.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена зузетост парцеле је 421м².

Заузетост парцеле под планираним објектима је око 155м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 841м².

Изграђеност парцеле под планираним објектима је око 155м².

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 планираних објекта је око 130м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Кота приземља објекта морају бити минимално 10 цм више од припадајућих саобраћајница.

Максимална висина кровног венца: Није дефинисана Планом.

Светла висина просторија: Стамбени простор мин. 2.60м.

Помоћни простор мин. 2.40м.

Отвори на фасади према ближеј суседној међи: Отворе поставити на парапетни зид минималне висине $h = 1.80$ м. Максималне димензије прозорских отвора износе 1.20 м x 0.60 м.

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 7 (седми) степен сеизмичности.

Нивелација и регулација: Објекте регулисати 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 парковског зеленила и травнатих површина. Потребно је да заузимају 30% укупне површине парцеле.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Предметна парцела има директан излаз на улицу Јана Чмелика.

Одводњавање фекалних вода: Објекат прикључити на насељску канализациону мрежу.

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. Максимална висина ограде 1.80м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини.

Загревање објекта: Стамбени бјекат ће се загревати на гас, док се помоћни бјекат не загрева.

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 катастарског плана водова за кат. парц. бр. 2599/3 к.о. Стара Пазова, картиране су инсталације телефона и водовода у РГЗ Служби за катастар непокретности Стара Пазова.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Електро услови: Према Условима од ЕПС Дистрибуције, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-11433-20 од 24.04.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 24.04.2020. год..
- Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 3240 од 21.04.2020. год.
- Технички услови од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: 1207-2/20 од 07.05.2020. год.
- Технички услови – извештај о могућности прикључења објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: ТИ УГИ број: 1207-3/20 од 07.05.2020. год.

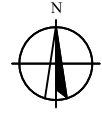
Напомена:

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.

За потребе изградње стамбеног објекта на мањој удаљености од 1,50м од међе са кат. парц. бр. 2600, 2601 и 2604/1 к.о. Стара Пазова исходovati сагласност власника наведених парцела и исту оверити код јавног бележника.

За потребе изградње помоћног објекта – гараже на мањој удаљености од 2,50м од заједничке међа са кат. парц. бр. 2599/2 к.о. Стара Пазова исходovati сагласнос власника ове парцеле и исту оверити код јавног бележника.

Приказ рушења



Размера 1:500

ул. Јанка Чмелика

2600

П+0

2599/2

2601

2599/3

2604/1

2598/3

2598/2

Легенда:

 Планирано рушење 160м²

2597/2

2597/1

2604/3

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат. парц. бр. 2599/3 к.о. Стара Пазова, издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова. бр. 952-04-098-4848/2020 од 01.04.2020.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 2599/3 к.о. Стара Пазова, издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова. бр. 956-01-302-4250/2020 од 02.04.2020.год.
3. Услови од ЕПС Дистрибуције, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-11433-20 од 24.04.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 24.04.2020.год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 3240 од 21.04.2020.год.
5. Технички услови од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: 1207-2/20 од 07.05.2020.год.
6. Према Техничким условима – извештај о могућности прикључења објекта од „Гас Феромонт“ а.д. Стара Пазова број: ТИ УГИ број: 1207-3/20 од 07.05.2020.год.
7. Идејно решење израђено од стране „Konsalting“ д.о.о. Стара Пазова, број техничке документације 10/20-ИДР у Старој Пазови, март 2020. године.
8. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 2599/3 к.о. Стара Пазова израђено од стране геодетског бироа „TERRA PLUS“ д.о.о. Стара Пазова 05.02.2020.год.
9. Пуномоћје за заступање од стране Тубин Душка из Приједора и Бзовски Вјерке из Старе Пазове дато Срђану Јовићу из Старе Пазове, власнику и директору „Konsalting“ д.о.о. из Старе Пазове оверена од стране јавног бележника у Старој Пазови Петра Ђурђевића УОП-II бр. 5509-2019 дана 26.12.2019.год.
10. Такса за захтев у износу од 320,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
11. 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.
12. Накнада за ЦЕОП у износу од 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 49-58445200, прималац Агенција за привредне регистре.
13. Такса за локацијске услове у износу од 15.492,00 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:

струк.инж.грађ. Биљана Симеуновић
дипл.правник Радомир Невајда

Начелница Одељења,

дипл.инж.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. Бзовски Вјерки из Старе Пазове и Тубин Душку из Приједора, путем пуномоћника;
2. ЕПС Дистрибуцији, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме;
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова;
4. „Гас Феромонт“ а.д. Стара Пазова.