

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-СПЗ-10675-ЛОС-1/2020
Дана: 03.08.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА РУШЕЊЕ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА,
ИЗГРАДЊУ НОВОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
СА УНУТРАШЊОМ ГАСНОМ ИНСТАЛАЦИЈОМ
на кат. парц. бр. 2735/1 к.о. Стара Пазова
у ул. Ђуре Домоњи бр. 55 у Старој Пазови
у блоку 20

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

Подносилац захтева: „S ПРОЈЕКТ 019“ д.о.о. (ПИБ 111238446),
ул. Светосавска 7, локал 30, из Старе Пазове.

Пуномоћник: Ђак Саша
из Старе Пазове.

Број и дан подношења захтева: РОР-СПЗ-10675-ЛОС-1/2020 од 13.05.2020.године.

Подаци о локацији: Зона старог породичног становања - Блок 20.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 2735/1 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 10957 к.о. Стара Пазова у површини 02а 32м².

Намена парцеле: Зона старог 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.

Индекс заузетости парцеле: До 60% (максимално 139м²).

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

Индекс изграђености парцеле: До 1,2 (максимално 278м²).

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 70м²).

Категорија и класа објекта: Стамбени објекат 112211 А 100%.

Намена објекта: На предметној парцели планира се:

1. рушење постојећег стамбеног објекта, спратности П+0, бруто површине 49м² уцртаног у копији плана и означеног бројем 1.
2. Изградња новог стамбеног објекта са три стамбене јединице и заједничким простором у функцији становања, спратности П+1, корисне површине око 200м²,
3. уградња унутрашње гасне инсталације (немерени део).

Планирани стамбени објекат је организован у две етаже:

приземље:

Стан „А“ корисне површине око 37м².

Стан „Б“ корисне површине око 52м².

Ходник корисне површине око 3м²

Станарска остава бр. 1 корисне површине око 3м²

први спрат:

Стан „А“ корисне површине око 40м², тако да ће Стан „А“ имати укупно око 78м² на две етаже.

Стан „Ц“ корисне површине око 56м².

Ходник/степениште корисне површине око 9м².

Укупна корисна површина стамбених јединица износиће око 185м².

Укупна корисна површина заједничких просторија износиће око 12м².

Укупна корисна површина станарске оставе износиће око 3м².

Планира се гасификација у виду уградње унутрашње гасне инсталације тако што је ИДР-ом предвиђено да се КМРС типа Г-4 обезбеди за сва три стана. ИДР-ом је предвиђено извођење спољног развода гасне инсталације док ће унутрашњи развод и повезивање са гасним потрошачима у оквиру наведених станова бити приказано у оквиру пројекта за грађевинску дозволу.

Фазност изградње: Није предвиђена изградња фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

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

Планирана спратност објекта П+1.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектом је 139м².

Заузетост парцеле под планираним објектом је око 121м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 278м².

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 231м².

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 планиране изградње износи око 200м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално + 0.15 м.

Светла висина просторија: Стамбени простор минимално 2.60м.

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.

Нивелација и регулација: Објекат 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 улаз и излаз на улицу Ђуре Домоњи као и на улицу Михала Бабинке. Предвиђено је формирање три паркинг места на сопственој парцели за потребе станара али услед близине раскрснице на паркинг простор за станаре предвиђен у оквиру парцеле може се прићи искључиво из улице Михала Бабинке.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму минимално удаљену од међа 2,50м. Водонепропусна септичка јама представља прелазно решење до изградње фекалне канализационе мреже у улици.

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: 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 катастарског плана водова картиране су подземне и надземне инсталације струје, воде и телефона у РГЗ Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад.

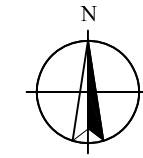
Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Електро услови: Према Условима од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-147879-20 од 12.06.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 15.06.2020.год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 4485 од 04.06.2020.год.
- Гасни услови:
Према Техничким условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: 1651-2/20 од 05.06.2020.год.
Према Техничким условима за прикључење објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: ТИ УГИ број: 1651-3/18 од 05.06.2020.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.

Приказ рушења



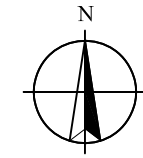
Размера 1:500



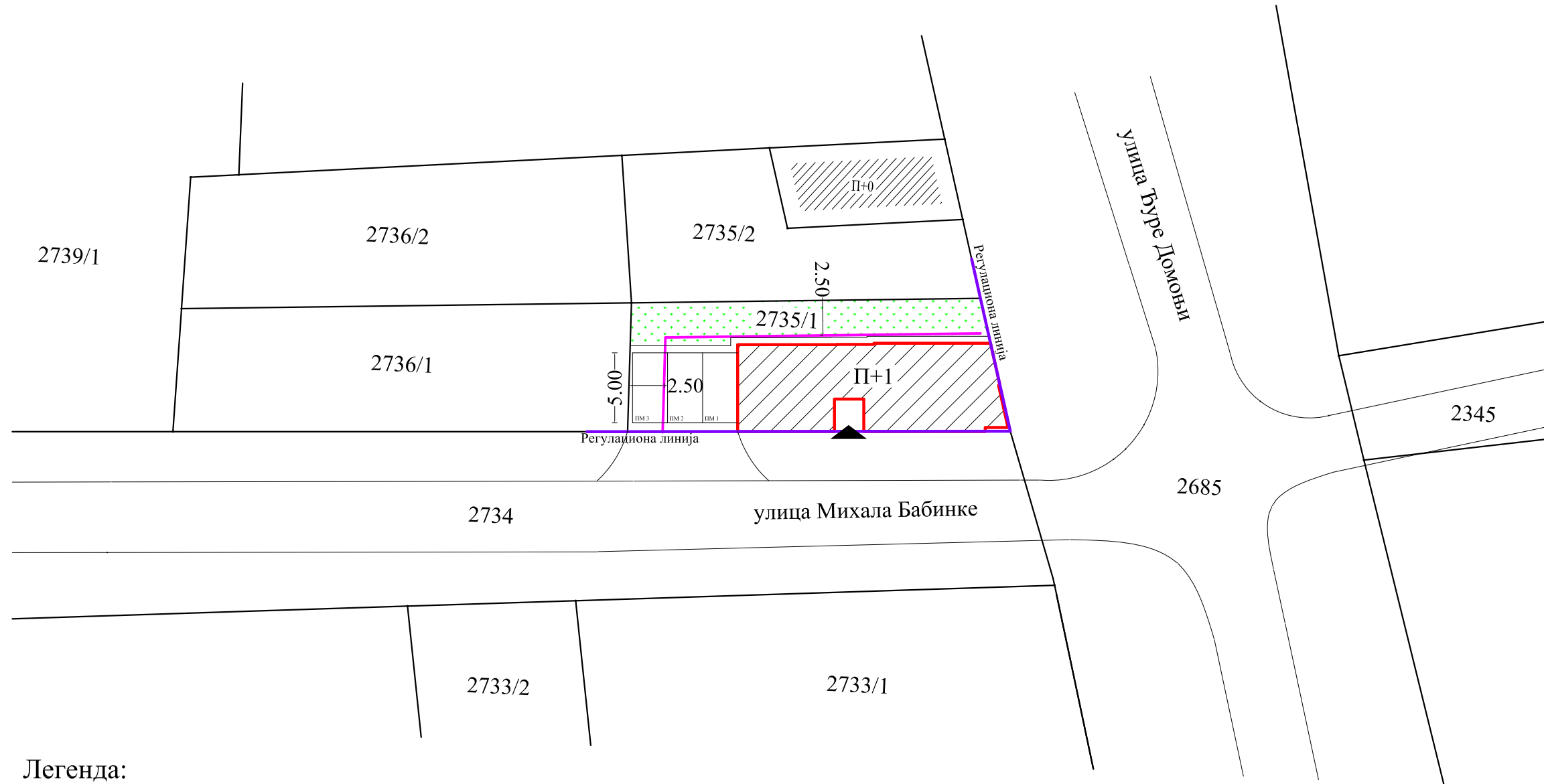
Легенда:

 Планирано рушење





Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

-  Регулациона линија
-  Грађевинска линија
-  Планирана изградња
-  Улаз

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 2735/1 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-7242/2020 од 21.05.2020.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 2733/1 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-01-098-6250/2020 од 22.05.2020.год.
3. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-147879-20 од 12.06.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 15.06.2020.год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 4485 од 04.06.2020.год.
5. Технички услови од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: 1651-2/20 од 05.06.2020.год.
6. Технички услови за прикључење објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: ТИ УГИ број: 1651-3/18 од 05.06.2020.год.
7. Идејно решење израђено од стране Пројектног бироа „S PROJEKT 019“ д.о.о. из Старе Пазове, број техничке документације ИДР 01/120 из јануара 2020.год.
8. Идејно решење за гасификацију израђено од стране Самосталног бироа за пројектовање, инжењеринг, инсталатерске и завршне радове у грађевинарству „Instal Gas“ из Старе Пазове, број техничке документације ИГ-0038.20 ИДП-М од 12.05. 2020.год.
9. Катастарско-топографски план за кат. парц. бр. 2735/1 и 2736/1 к.о. Стара Пазова израђен од стране бироа за извођење геодетских радова „Geo Slaj“ из Београд јануар 2020. год.
10. Такса за решење 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 14-59807900, прималац Агенција за привредне регистре.
13. Такса за локацијске услове у износу од 29.804,00 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.граф. Биљана Симеуновић
дипл.правник Радомир Невајда,

,

Начелница,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. S-пројект 019, путем пуномоћника,
2. ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
4. „Гас Феромонт“ а.д. Стара Пазова.