

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-38715-LOC-1/2020
Дана: 09.06.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
СА УНУТРАШЊОМ ГАСНОМ ИНСТАЛАЦИЈОМ
на кат. парц. бр. 3098/27 к.о. Стара Пазова
ул. Дунавска 6б у Старој Пазови
Блок 84**

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, 9/20 (чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту) 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), 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 основ за израду локацијских услова: План генералне регулације за насеље Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17 и 43/20).

Подносилац захтева: „FRIGO SOPRING“ д.о.о. (ПИБ 109864573)
из Војке ул. цара Душана бр. 88

Пуномоћник: Срђан Јовић из Старе Пазове,
власник и директор „Konsalting“ д.о.о. Стара Пазова
из Старе Пазове, ул. Светосавска бр. 9.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-38715-LOC-1/2020 од 30.12.2020. године.

Подаци о локацији: Зона 2-Зона новог породичног становања намењена је породичној стамбеној изградњи и садржајима комплементарним становању, изузев изградње пољопривредних газдинстава као вида рада уз становање.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3098/27 к.о. Стара Пазова уписана је у лист непокретности број 8063 ко. Стара Пазова у површини 2870м².

Намена парцеле: Зона новог 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 и изградња пољопривредних газдинстава.

Врста земљишта: Градско грађевинском подручју.

Индекс заузетости парцеле: До 60% (максимално 1722м²).

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 3444м²)

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 861м²).

Намена објекта: Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+0, корисне површине око 160м² са унутрашњом гасном инсталацијом која се разводи од кућног мерно-регулационог сета КМРС тип Г-4 на фасади објекта до гасног потрошача у објекту (гасни котао снаге 28kW).

Класификација и категорија објекта: стамбени објекат 111011 А – 100%,

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимална спратност П+1+Пк.

Спратност планиране изградње стамбеног објекта П+0.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 1722м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 160м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 3444м².

Изграђеност парцеле под планиранираном изградњом је око 185м².

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 планиране изградње је око 185м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Приземље стамбеног објекта минимално +0.15 м.

Светла висина просторија: Минимално за стамбени објекат 2.60м.

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.

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. Минимално 30% зелених површина.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Парцела има директан улаз-излаз на улицу Дунавску. За потребе паркирања моторног возила обезбедити простор на сопственој парцели.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусне септичке јаме на парцели минимално удаљене од објекта 3,5м и од било које међе 2,5м. Септичке јаме представљају прелазно решење до изградње фекалне канализације у улици.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде са крова објекта одвести путем олучних вертикала у зелене површине поред објекта.

Врста и висина ограде: Око парцеле уколико није изграђена потребно је изградити ограду. Елементи ограде (темелји, 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 за кат. парц. бр. 3098/27 к.о. Стара Пазова картиране су подземне и надземне инсталације 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 „Електродистрибуције Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-80614-21 од 19.03.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуције Србије“ д.о.о. Београд дана 23.03.2021. год. Утврђује се обавеза изградње недостајуће инфраструктуре. Потребно је изградити нову НН мрежу, односно закључити уговор о недостајућој електроенергетској инфраструктури између имаоца јавног овлашћења „Електродистрибуције Србије“ д.о.о. Београд и инвеститора или јединице локалне самоуправе.

- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 1607 од од 16.03.2021.године.
- Гасни услови:
Према Техничким условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: 812-2/21 од 24.03.2021. године.
Према Техничким условима – извештај о могућности прикључења објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: ТИ УГИ број: 812-3/21 од 24.03.21. године.

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.

Неопходно је закључити уговор о недостајућој електроенергетској инфраструктури између имаоца јавног овлашћења „Електродистрибуције Србије“ д.о.о. Београд и инвеститора или јединице локалне самоуправе пре подношења захтева за грађевинску дозволу.

Пре подношења захтева за грађевинску дозволу неопходно је да се изврши парцелација кат. парц. бр. 3098/27 к.о. Стара Пазова за потребе формирања парцеле намењене за површину јавне намене – део улице Горанске. Парцеле јавне намене се преноси на име Општине Стара Пазова.

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 3098/27 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-4053/2021 од 09.03.2021.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 1224/9 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-4222/2020 од 08.03.2021.год.
3. Услови од „Електродистрибуције Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-80614-21 од 19.03.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуције Србије“ д.о.о. Београд дана 23.03.2021. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 1607 од од 16.03.2021.год.
5. Технички услови од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: 812-2/21 од 24.03.2021. год.
6. Технички услови – извештај о могућности прикључења објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: ТИ УГИ број: 812-3/21 од 24.03.21. год.
7. Идејно решење израђено од стране „Konsalting“ д.о.о. Стара Пазова, број техничке документације 175/20-ИДР у Старој Пазови, децембар 2020.год.
8. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 3098/27 к.о. Стара Пазова израђено од стране геодетског бироа „TERRA PLUS“ д.о.о. Стара пазова од 06.10 2020. год.
9. Пуномоћје за заступање од стране „FRIGO SOPRING“ д.о.о. Војка кога заступа Срђан Станић из Војке дато Срђану Јовићу из Старе Пазове, власнику и директору „Konsalting“ д.о.о. из Старе Пазове и Дениси Кркић из Старе Пазове од 29.12.2020. год. електронски потписана дана 30.12.2020. 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 18-5266500, прималац Агенција за привредне регистре.
13. Такса за локацијске услове у износу од 15.235,00 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:

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

Начелница,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. „FRIGO SOPRING“ из Војке, путем пуномоћника,
2. ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме“
3. „Водовод и канализација“ ЈП Стара Пазова
4. „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова.