

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-921-LOC-1/2021
Дана: 25.03.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
И УГРАДЊУ УНУТРАШЊЕ ГАСНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ
на кат. парц. бр. 3087/123 к.о. Стара Пазова,
у ул. Јесенскова бб у Старој Пазови
блок 38

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 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. 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 документ: План генералне регулације за насеље Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17 и 43/20).

Подносилац захтева: **ИВАНА ЛЕПШАНОВИЋ**
из Београда - Нови Београд

Пуномоћник: Саша Ђак
из Старе Пазове

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-921-LOC-1/2021 од 17.01.2021. године.

Подаци о локацији: Зона старог породичног становања - Блок 38.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3087/123 к.о. Стара Пазова уписана је у лист непокретности број 8024 к.о. Стара Пазова у површини 7а 34м².

Намена парцеле: Зона старог породичног становања је део насеља намењен породичном становању уз могућност изградње и компатибилних намена (пословање у оквиру стамбено пословних комплекса); 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: До 60% (Максимално 440м²).

Степен 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 881м²)

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 220м²).

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

Предмет ових локацијских услова је искључиво унутрашња гасна инсталација од планиране регулационе станице, која није предмет обраде, до гасног потрошача.

У графичком прилогу који је саставни део ових локацијских услова приказана је траса прикључног гасовода од ДГМ до КМРС за коју документацију исходује имаца јавних овлашћења.

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

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимална спратност П+1+Пк.

Спратност планиране изградње П+0.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 440м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 133м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 881м².

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 133м².

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 105м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално за стамбени објекат +0.45м.

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 улаз/излаз на улицу Јесенскову. За потребе паркирања моторног возила обезбедити простор на сопственој парцели.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму коју на парцели треба лоцирати минимално 3,0м од објекта и 2,5м од границе парцеле. Септичка јама представља 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 (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 воде, оптике и струје у РГЗ Служби за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад.

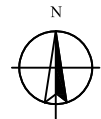
Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Електро услови: Према Условима од ЕПС Дистрибуција Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-48086-21 од 24.02.2021.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 01.03.2021.год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 934 од од 19.02.2021.год.
- Гасни услови:
Према Техничким условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број 539-2/21 од 04.03.2021.год.
Према Техничким условима – извештај о могућности прикључења објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: ТИ УГИ број 539-3/21 од 04.03.2021.год.

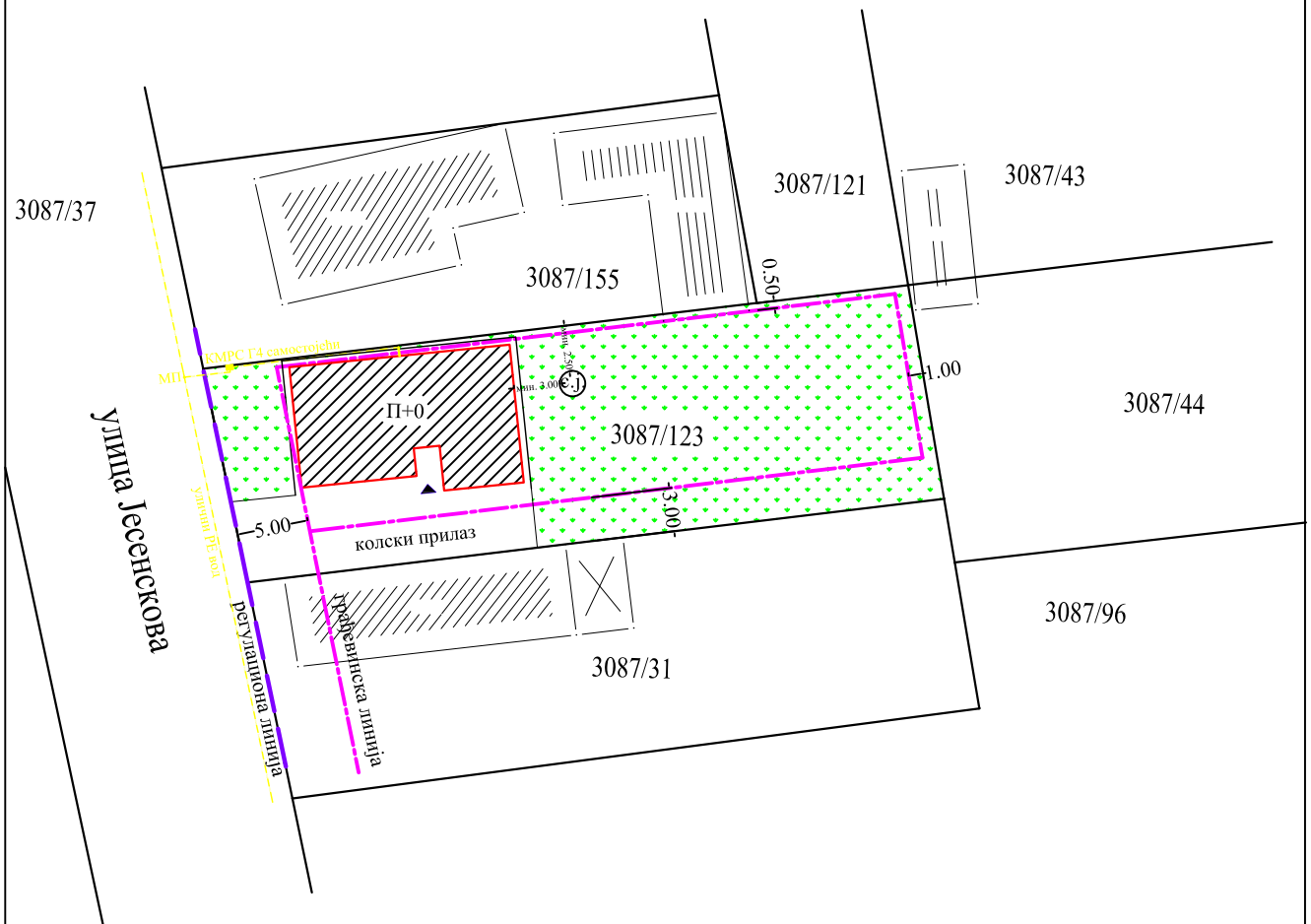
Напомена:

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.

Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

— Регулациона линија

— Грађевинска линија

▨ Планирана изградња

▲ Улаз

⊙(с.ј.) Водонепропусна септичка јама

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 3087/123 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-2416/2021 од 12.02.2021.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 3087/123 к.о. Стара Пазова, од РГЗ Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-1750/2021 од 03.02.2021.год.
3. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-48086-21 од 24.02.2021.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 01.03.2021.год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 934 од од 19.02.2021.год.
5. Технички услови од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број 539-2/21 од 04.03.2021.год.
6. Технички услови – извештај о могућности прикључења објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број ТИ УГИ број 539-3/21 од 04.03.2021.год.
7. Идејно решење израђено од стране „S ПРОЈЕСТ 019“ д.о.о. Стара Пазова, број техничке документације ИДР 27-0720 у Старој Пазови, октобра 2020.год.
8. Пуномоћје за заступање од стране Иване Лепшановић из Београда дато Саши Ђаку из Старе Пазове оверено код Јавног бележника Снежане Скорић из Старе Пазове под бројем УОП-П:4010-2020 дана 01.10.2020.год.
9. Сагласност сувласника на кат.парц. бр. 3087/123 к.о. Стара Пазова Милана Лепшановића из Београда дата Ивани Лепшановић из Београда.
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 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 59-50767000 прималац Агенција за привредне регистре.
13. Такса за локацијске услове у износу 11.460,00 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

Начелница:

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. Ивани Лепшановић из Београда, путем пуномоћника,
2. „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
4. „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова.