

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-СПЗ-11156-ЛОС-1/2021
Дана: 27.07.2021. 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. 1258/40 к.о. Стара Пазова
улица Војводе Мишића бб у Старој Пазови
Блок 53

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), 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. 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).

Подносилац захтева: **НАТАША ТРБОЈЕВИЋ**

из Новог Сада и
РАДЕ ТРБОЈЕВИЋ
из Новог Сада

Пуномоћник: Братислав Гајић
из Инђије.

Број и дан подношења захтева: РОР-СПЗ-11156-ЛОС-1/2021 од 19.04.2021.године.

Подаци о локацији: Зона 2 – Зона новог породичног становања – намењена је породичној стамбеној изградњи и садржајима комплементарним становању – Блок 53.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 1258/40 к.о. Стара Пазова, површине 09а 36м², уписана је у лист непокретности број 9389 к.о. Стара Пазова.

Намена парцеле: Зона 2-Зона новог породичног становања Део насеља са наменом породичног становања уз могућност изградње и компатибилних намена (пословање у оквиру стамбено пословних комплекса; трговина на мало; угоститељство; занатство и услуге; комунални и саобраћајни објекти; здравство, образовање; култура; верски објекти; спортско рекреативни објекти).

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Степен заузетости парцеле: До 60% (Максимално 562м²)

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 1.123м²)

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 281м²).

Намена објекта: Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+0, корисне површине око 125м² и уградња 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 3kW).

Класификација и категорија објекта: Стамбени објекат А – 111011 – 100%.

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

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

Спратност планиране изградње је П+0.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 562м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 160м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 679м².

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 160м².

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 је око 125м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Приземље стамбеног објекта минимално +0.15м.

Светла висина просторија: Минимално за стамбени објекат 2,60м.

Отвори на фасади према ближој суседној међи: Отворе поставити на парпетни зид минималне висине $h = 1,80\text{м}$. Максималне димензије прозорских отвора износе 1,20м x 0,60м.

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: Објекте прилагодити ситуацији на терену и регулисати их према графичком прилогу који је саставни део ових локацијских услова.

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: Предметна парцела има директан излаз на улицу војводе Мишића преко кат.парц. бр. 1259/39 к.о. Стара Пазова. Паркирање предвидети на сопственој парцели за једно путничко возило.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму на парцели минимално удаљену од објекта 3,00м и од било које међе 2,50м. Септичка јама представља прелазно решење до изградње фекалне канализације у улици.

Врста и висина ограде: Око парцеле је потребно 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 Уверењу РГЗ Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад нису картиране подземне и надземне инсталације у овом делу насеља.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Електро услови: Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-49069-21 од 03.06.2021. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о Београд дана 04.06.2021. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 3548 од 03.06.2021. год.
- Технички услови од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број 1846-2/21 од 14.06.2021. год.
- Технички услови – извештај о могућности прикључења објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број ТИ УГИ 1846-3/21 од 14.06.2021. год.

Напомена:

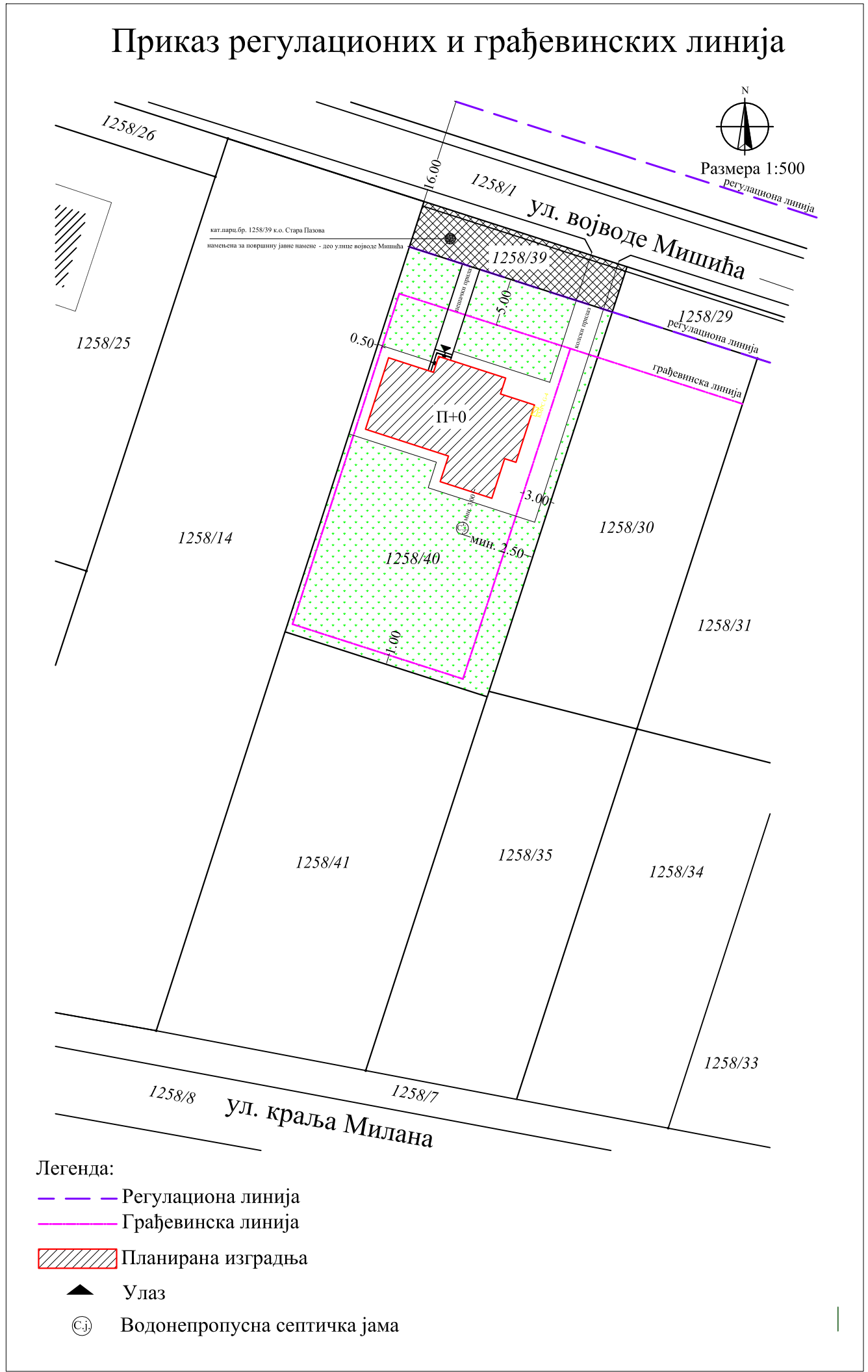
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Пре подношења захтева за грађевинску дозволу неопходно је да кат. парц. бр. 1258/39 к.о. Стара Пазова буде пренета на име општине Стара Пазова, из разлога што је иста предвиђена за површину јавне намене – проширење улице војводе Мишића.

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. 1258/40 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-10232/2021 од 27.05.2021. год.
2. Уверење РГЗ-а Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова, Нови Сад бр. 956-302-10585/2021 од 26.05.2021.год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-49069-21 од 03.06.2021. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о Београд дана 04.06.2021. год.
4. Технички услови од ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 3548 од 03.06.2021. год.
5. Технички услови од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број 1846-2/21 од 14.06.2021. год.
6. Према Техничким условима – извештај о могућности прикључења објекта од „Гас Феромонт“ а.д. Стара Пазова број ТИ УГИ 1846-3/21 од 14.06.2021. год.
7. Идејно решење израђено од стране „СИМ ПРОЈЕКТ“ д.о.о. Инђија, број техничке документације ИДР-03/21, из априла 2021. године.
8. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 1258/40 к.о. Стара Пазова израђен од стране бироа за геодетске послове и посредовање „TERRA PLUS“ д.о.о. из из Старе Пазове, из априла 2021. год.
9. Пуномоћје за заступање од стране Трбојевић Наташе и Радета, обоје из Новог Сада дато Братиславу Гајићу из Инђије.
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 24-52934800, прималац Агенција за привредне регистре.
13. Такса за локацијске услове у износу 12.707,00 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 надлежном општинском већу у року од 3 (три) дана од дана достављања локацијских услова.

Обрада,
струк.инж.грађ Биљана Симеуновић

Начелница,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. Трбојевић Наташи и Радету из Новог Сада, путем пуномоћника,
2. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова.