



Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-11548-LOC-1/2021
Дана: 22.11.2021. 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. 3097/156 к.о. Стара Пазова
у Старој Пазови
у улици Десанке Максимовић бб
у Блоку 78**

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 и 52/2021), 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. 031-111/2021-III од 21.07.2021. год.

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

Подносилац захтева: **ЈЕЛЕНА БУГАРСКИ**

из Београда

Пуномоћник: Снежана Јовановић

из Старе Пазове

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-11548-LOC-1/2021 од 21.04.2021. 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. 3097/156 к.о. Стара Пазова, површине 21а 60м², уписана је у лист непокретности број 6368 к.о. Стара Пазова.

Намена парцеле: Грађевинска парцела припада зони новог породичног становања која је намењена за породично становање уз могућност изградње објеката и компатибилних намена.

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, као ни изградња пољопривредних газдинстава.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Индекс заузетости парцеле: До 60% (Максимално 1296м²)

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

Индекс изграђености парцеле: До 0,8 (Максимално 1728м²)

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 648м²).

Намена објекта: Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+0, корисне површине око 315м² као и уградња унутрашње гасне инсталације, која се води од МРС Г-4 до фасадног гасног котла ФК тип С3.3 – 28кW.

Класификација и категорија објеката:

Стамбени објекат 111011 А – 100%.

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимална спратност П+1+Пк;

Спратност планиране изградње је П+0.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 1296м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 364м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 1728м².

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 365м².

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 315м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Стамбени - минимално +0,15м.

Светла висина просторија: Стамбени минимално 2,60м.

Осветљење и вентилација: Све просторије у објекту морају имати вентилацију, дневно или вештачко светло.

Отвори на фасади према ближој суседној међи: Отворе поставити на парпетни зид минималне висине $h = 1,80$ м.

Максималне димензије прозорских отвора износе 1,20м x 0,60м.

Отварање отвора на просторијама за становање као и пословним просторијама на бочним фасадама може се дозволити ако је међусобни размак између објеката (укупно са испадима) једнак или већи од 5,0м. Ако је међусобни размак од 2.5м до 5.0м дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене уз услов да доња кота на коју се оставља отвор буде једнака или више од 1.8 м.

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 засадам високог и ниског растиња. Минимално 30% зелених површина.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Парцела је лоцирана на углу две улице Крајишке и Десанке Максимовић. Планира се да иста има улаз-излаз на улицу Десанке Максимовић за потребе уласка у гаражу и пешачког прилаза. Такође из улице Крајишке може се приступити парцели у виду пешачког и колског прилаза. За потребе паркирања моторног возила обезбеђен је простор у склопу објекта за два путничка возила.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже, коју на парцели треба лоцирати минимално 3,0м од објекта и 2,5м од граница парцеле.

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 Копији катастраског плана водова Одељења за катастар водова Нови Сад картиране су инсталације струје и телефона за кат. парц. бр. 3097/156 к.о. Стара Пазова.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

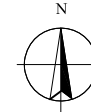
- Електро услови: Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-239637-21 од 14.10.2020. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 15.10.2021. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 6601 од 07.10.2021. год.
- Гасни услови:
Према Техничким условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број 3977-2/21 од 17.11.2021. год.
Према Техничким условима – извештај о могућности прикључења објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број ТИ УГИ 3977-3/21 од 17.11.2021. год.

Напомена:

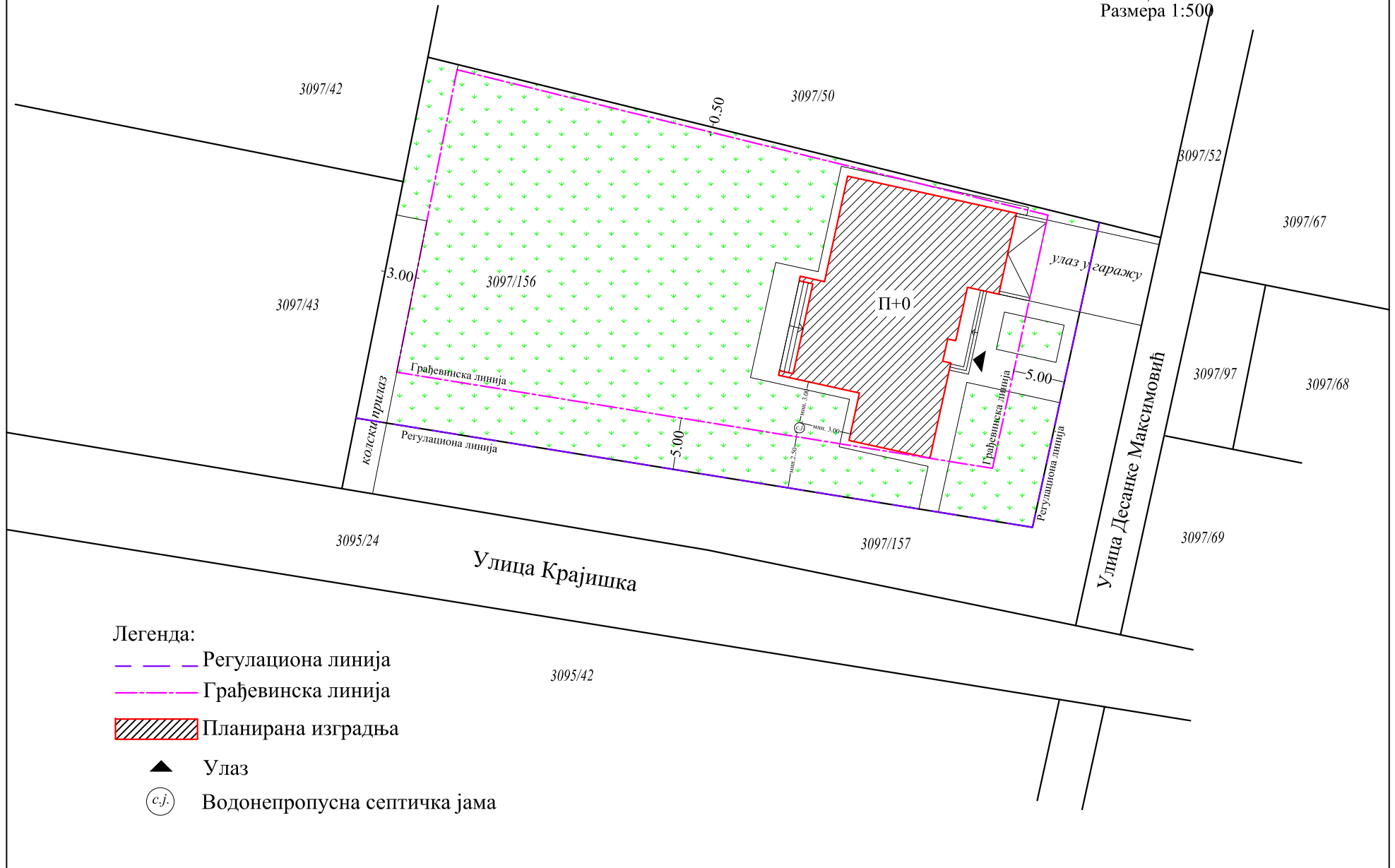
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Пре подношења захтева за грађевинску дозволу неопходно је да се кат. парц. бр. 3097/157 к.о. Стара Пазова пренесе на име Општине Стара Пазова.

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. 3097/156 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-18935/2021 од 16.09.2021. год.
2. Уверење за Копију катастарског плана водова за кат. парц. бр. 3097/29 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-302-20053/2021 од 08.09.2021.год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-239637-21 од 14.10.2020. године заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 15.10.2021. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 6601 од 07.10.2021. год.
5. Технички услови од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број 3977-2/21 од 17.11.2021. год.
6. Технички услови – извештај о могућности прикључења објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број ТИ УГИ 3977-3/21 од 17.11.2021. год.,
7. Идејно решење израђено од стране „ABSOLUT documents VS“ д.о.о. Стара Пазова, бр. техничке документације ИДР 21-401 из априла 2021. год.
8. Пуномоћје Јелене Бугарски из Београда дато „Absolut documents VS“ из Старе Пазове које заступају Снежана и Василије Јовановић, оверено од јавног бележника Наталије Аџић из Београда под бројем УОП – VI:1616-2020, дана 22.09.2020.год.
9. 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.
10. 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.
11. Накнада за ЦЕОП у износу од 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 96-53360800 прималац Агенција за привредне регистре.
12. Такса за локацијске услове у износу 25.530 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,

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

Начелница,

Душанка Грозданић Миловић дипл.инж.арх.

Доставити:

1. Јелени Бугарски из Београда, путем пуномоћника,
2. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова.
4. „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова.