



Република Србија
Општина Стара Пазова
Општинска управа Стара Пазова
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-10380-LOC-1/2021
Датум: 08.11.2021. год
Стара Пазова, Светосавска 11
Број телефона: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ЗА
ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
СА УНУТРАШЊОМ ГАСНОМ ИНСТАЛАЦИЈОМ
на кат. парц. бр. 3095/217 к.о. Стара Пазова,
ул. др Богдана Видаковића бб у Старој Пазови
блок 58**

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) и 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 број: 112-5-25/2019-III од 14.06.2019. године.

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

Подносилац захтева: **МАРТИН ВЕРЕШ**

из Старе Пазове

Пуномоћник: Славица Першић

из Голубинаца

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-10380-LOC-1/2021 од 12.04.2021. год.

Подаци о локацији: Зона старог породичног становања -блок 58.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3095/217 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 11151 к.о. Стара Пазова у површини 17а 78м².

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: Степен заузетости до 60% што износи 1067м².

(Степен заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима);

Индекс изграђености: Индекс изграђености до 1,2 што износи 2134м².

(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 533м²).

Категорија и класа објекта: Стамбени објекат А - 112111 - 100%.

Намена објекта: Планира се изградња стамбеног објекта са две стамбене јединице, спратности

П+1, корисне површине око 255м².

Стан бр. 1 планиран је у делу приземља и на првом спрату, корисне површине од око 200м² а стан бр. 2 планиран је у другом делу приземља, корисне површине од око 55м².

Планира се уградња унутрашње гасне инсталације почев од КМРС-а Г-4 предвиђеног да се постави уз бочни зид објекта са северне стране до фасадног котла снаге 24kW који ће се поставити у Стану бр. 2 у улазној просторији (ходнику). За Стан бр. 1. није планирано постављање гасног потрошача.

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

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

Планирана спратност П+1.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 1067м².

Заузетост парцеле под планираним објектом је око 155м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 2134м².

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 320м².

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 стамбеног објекта је око 255м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално за стамбени објекат +0.10м.

Светла висина просторија: Стамбени простор минимално 2.60м.

Отвори на фасади према ближеј 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 објекта (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.

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: Предметна парцела има излаз на улицу др Богдана Видаковића са које се преко новопланираног колског прилаза остварује приступ до објекта.

Одводњавање фекалних вода: До изградње насељске канализационе мреже, дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама, које на парцели треба лоцирати минимално 3,00м од објекта и 2,5м од граница парцеле. Септичка јама представља прелазно решење до изградње фекалне канализације 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, или алтернативно на електричну енергију ули чврста горива.

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. 3095/217 17 к.о. Стара Пазова картиране су подземне и надземне инсталације струје, телефона и водовода у РГЗ Сектору за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад.

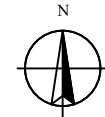
Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Електро услови: Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-220367-21 од 28.09.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 29.09.2021.год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 6349 од 27.09.2021. год.
- Гасни услови:
Према Техничким условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број 3386-2/21 од 06.10.2021.год.
Према Техничким условима за прикључење објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број ТИ УГИ 3386-3/21 од 06.10.2021.год.

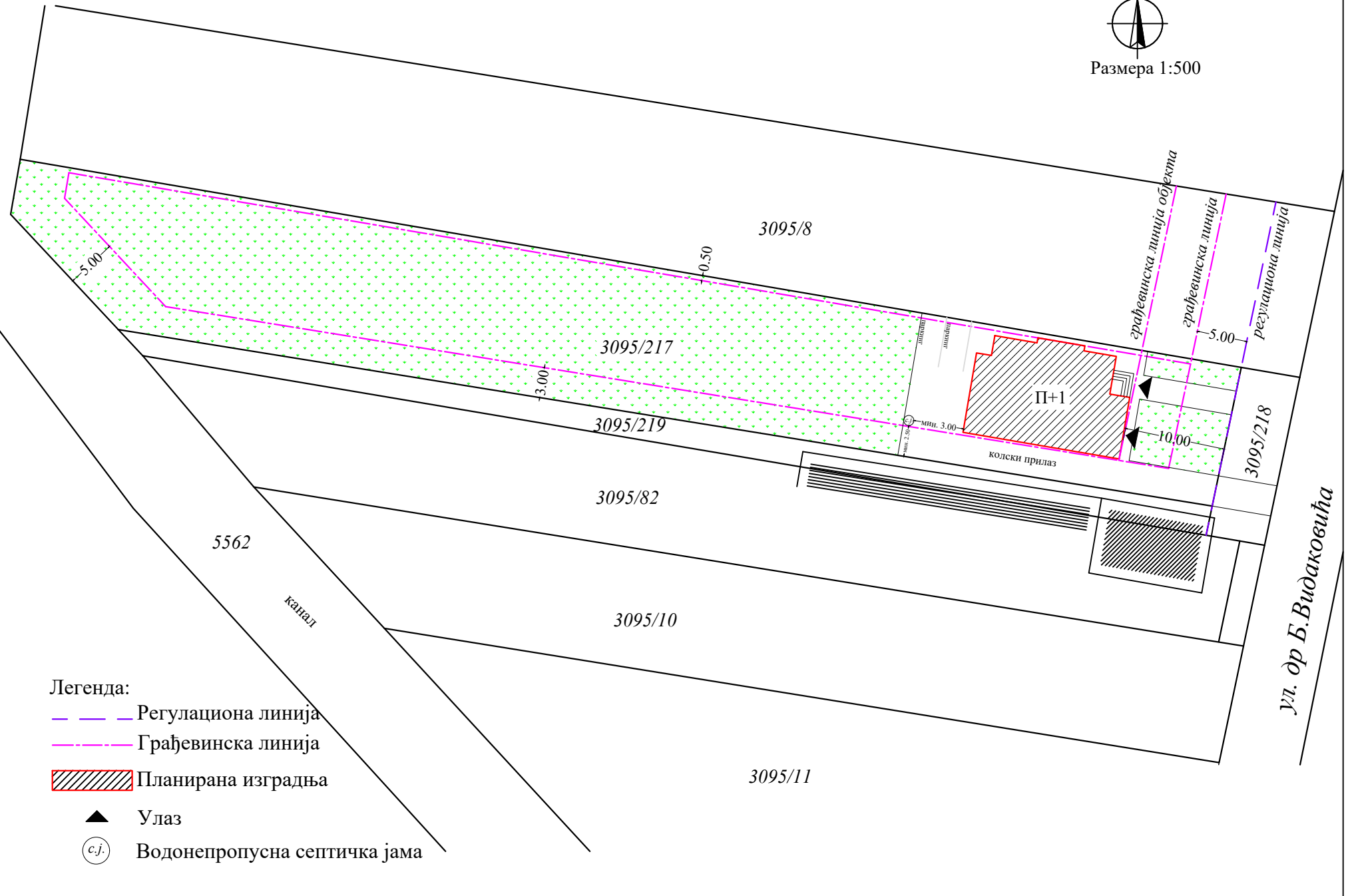
Напомена:

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. 3095/217 к.о. Стара Пазова, издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова. бр. 952-04-098-18173/2021 од 03.09.2021. год..
2. Копија катастарског плана водова за кат. парц. бр. 3095/217 к.о. Стара Пазова, издата од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-302-19531/2021 од 02.09.2021. год..
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-220367-21 од 28.09.2021. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 29.09.2021. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 6349 од 27.09.2021. год..
5. Технички услови од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број 3386-2/21 од 06.10.2021. год.
6. Технички услови за прикључење објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број ТИ УГИ 3386-3/21 од 06.10.2021. год.
7. Идејно решење израђено од „LMD INŽENJERING“ д.о.о. Стара Пазова број техничке документације 14 - 02ИДР - 21 израђено у Старој Пазови март 2021. год.
8. Идејно решење унутрашње гасне инсталације израђено од СР „Техно пројект“ Стара Пазова, Марина маринко Новак предузетник, број техничке документације ИДР 034/21-6 израђено у Старој Пазови март 2021. год.
9. Катастарско топографски план израђен од стране геодетског бироа „ABSOLUT documents VS“ д.о.о. Стара Пазова од 25.11.2021. год..
10. Пуномоћје за заступање од стране Мартина Вереша из Старе Пазове дато адвокатици Павловић Маји из Старе Пазове, од дана 01.08.2021. год.
11. Пуномоћје за заступање од стране адвоката Павловић Маје из Старе Пазове у име Мартина Вереша из Старе Пазове дато Славици Першић из Голубинаца дана 08.04.2021. год., електронски потписано 12.04.2021. год.
12. 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.
13. 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.
14. Накнада за ЦЕОП у износу од 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 39-51728600, прималац Агенција за привредне регистре.
15. Такса за локацијске услове у износу од 21.592,00 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:

Биљана Симеуновић, струк. инж. грађ.

Радомир Невајда, дипл. правник

Начелница,

Душанка Грозданић Миловић, дипл. инж. арх.

Доставити:

1. Мартину Верешу из Старе Пазове, 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.