



Република Србија
Општина Стара Пазова
Општинска управа Стара Пазова
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-299-LOCH-2/2021
Дана: 22.10.2021. године
Стара Пазова, Светосавска бр.11
Број телефона: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
СА УГРАДЊОМ УНУТРАШЊЕ ГАСНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ
на кат. парц. бр. 2736/1 к.о. Стара Пазова
ул. Михала Бабинке бб у Старој Пазови
блок 20**

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

Подносилац захтева: „S PROJEKT 019“ д.о.о. Стара Пазова (ПИБ 111238446)
из Старе Пазове, ул. Светосавска бр. 7, локал 30

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-299-LOCH-2/2021 од 04.04.2021.године.

Подаци о локацији: Зона старог породичног становања - Блок 20.

Катастарска парцела: Према подацима прибављеним из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 2736/1 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 10957 к.о. Стара Пазова у површини 02а 78м².

Намена парцеле: Парцела је намењена изградњи стамбених објеката уз могућност изградње објеката компатибилне намене.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Индекс заузетости парцеле: До 60% (максимално 167м²).

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

Индекс изграђености парцеле: До 1,0 (максимално 278м²).

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 83м²).

Категорија и класа објекта: Стамбени објекат А – 112211 – 100%.

Намена објекта: На предметној парцели планира се:

1. Изградња стамбеног објекта са четири стамбене јединице и заједничким простором у функцији становања, спратности П+1, укупне корисне површине око 188м²,

приземље:

Стан „А“ (део у приземљу) корисне површине око 37м².

Стан „Б“ корисне површине око 24м².

Стан „Ц“ (део у приземљу) корисне површине око 27м².

Заједничке просторије у функцији становања – хоризонталне и вертикалне комуникације, корисне површине око 2м² и

Станарска остава бр. 1 корисне површине око 5м².

први спрат:

Стан „А“ (део на спрату) корисне површине око 41м², тако да ће стан „А“ који се простире на две етаже имати укупно око 78м².

Стан „Ц“ (део на спрату) корисне површине око 15м², тако да ће Стан „Ц“ који се простире на две етаже имати укупно око 42м².

Стан „Д“ корисне површине око 28м².

Заједничке просторије у функцији становања – хоризонталне и вертикалне комуникације, корисне површине око 9м².

Укупна корисна површина стамбених јединица износиће око 172м².

Укупна корисна површина заједничких просторија износиће око 11м².

Укупна корисна површина станарске оставе износиће око 5м².

2. уградња унутрашње гасне инсталације

планирано је да полази од КМРС-а на бочном фасадном зиду објекта до сваког стана где се планира по један гасни котао за стан. Снаге сваког од котла је Р=24кW.

Фазност изградње: Није предвиђена изградња фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимално дозвољена спратност објекта П+1.

Планирана спратност објекта П+1.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектом је 167м².

Заузетост парцеле под планираним објектом је око 124м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 278м².

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 226м².

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 износи око 188м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално + 0.15 м.

Светла висина просторија: Стамбени простор 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 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.

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 регулисати 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 парковског зеленила и травнатих површина. Потребно је да заузимају 30% укупне површине парцеле.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Предметна парцела има директан улаз и излаз на улици Михала Бабинке. Предвиђено је формирање четири паркинг места на сопственој парцели за потребе станара.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму минимално удаљену од објекта 3м, а од међа 2,50м. Водонепропусна септичка јама представља прелазно решење до изградње фекалне канализационе мреже 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.

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 струје, воде и 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 „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-13701-21-2 од 06.05.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 07.05.2021.год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 2943 од 12.05.2021.год.
- Гасни услови:
Према Техничким условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: 1429-2/21 од 14.05.2021.год.
Према Техничким условима за прикључење објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: ТИ УГИ број: 1429-3/21 од 14.05.2021.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.

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 2736/1 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-7987/2021 од 28.04.2021.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 2736/1 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-8566/2021 од 27.04.2021.год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-13701-21-2 од 06.05.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 07.05.2021.год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 2943 од 12.05.2021.год.
5. Технички услови од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: 1429-2/21 од 14.05.2021.год.
6. Технички услови за прикључење објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: ТИ УГИ број: 1429-3/21 од 14.05.2021.год.
7. Идејно решење израђено од стране Пројектног бироа „S PROJEKT 019“ д.о.о. из Старе Пазове, број техничке документације ИДР 30/1220 из децембра 2020.год.
8. Идејно решење за гасификацију израђено од стране Самосталног бироа за пројектовање, инжењеринг, инсталатерске и завршне радове у грађевинарству „Instal Gas“ из Старе Пазове, број техничке документације ИГ-0001.21 ИДР-М од 27.03.2021.год.
9. Катастарско-топографски план за кат. парц. бр. 2736/1 к.о. Стара Пазова израђен од стране бироа за извођење геодетских радова „Geo Slaj“ из Београд јануар 2020. год.
10. Такса за решење 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 54-509579500, прималац Агенција за привредне регистре.
13. Такса за локацијске услове у износу од 25.264,00 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. „S-пројект 019“ д.о.о. Стара Пазова, путем пуномоћника,
2. „Електродистрибуција Србија“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
3. ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
4. „Гас Феромонт“ а.д. Стара Пазова.