



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа Стара Пазова

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: РОП-СПЗ-9647-ЛОС-1/2022

Дана: 23.09.2022. године

Стара Пазова, Светосавска бр.11

Број телефона: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ стамбеног објекта

СА УНУТРАШЊОМ ГАСНОМ ИНСТАЛАЦИЈОМ

на кат. парц. бр. 3104/37 к.о. Стара Пазова

ул. Фрушкогорска бб

у Старој Пазови

блок 62

Законски основ за израду локацијских услова: Локацијски услови израђују се на основу чл. 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), 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, 43/20 и 12/22).

Подносилац захтева: **Ј.П. „ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“ Стара Пазова**

из Старе Пазове (ПИБ 108127433) ул. Светосавска бр. 11

Овлашћено лице: Биљана Васиљевић

из Београд - Вождовац.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-9647-LOC-1/2022 од 30.03.2022. године.

Подаци о локацији: Блок 62 у Социјално становање.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3104/37 к.о. Стари Бановци, уписана у лист непокретности број 10011 к.о. Стари Бановци у површини од 59а 55м².

Намена парцеле: Предметна парцела се налази у зони 5 – социјално становање. Стамбена намена је доминантна намена у зонама и блоковима намењеним становању.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Индекс заузетости парцеле: До 40% (максимално 2382м²).

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

Индекс изграђености парцеле: До 1,6 (максимално 9.528м²).

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 1786,5м²).

Намена објекта:

Планира се изградња вишепородичног стамбеног објекта бр. 2-2, По+П+3+Пк, са 15 (петнаест) стамбених јединица:

Подрум

је намењен за 15 (петнаест) станарских остава од бр. 1 до бр. 2, просторија за инсталације, заједничка просторија за састанке и заједнички простор у функцији становања (ходник, лифт), корисне површине око 148м².

Приземље

је намењено за 3 (три) стана од бр. С1 и бр. С3 и заједнички простор у функцији становања и то:

Стамбени простор корисне површине око 115м².

Заједнички простор корисне површине око 46m^2 .

Укупна корисна површина приземља износи око 161m^2 .

Први спрат

је намењен за 3 (три) стана од бр. С4 до бр. С6, и за заједнички простор - хоризонталне и вертикалне комуникације у функцији становања и то:

Стамбени простор корисне површине око 145m^2 .

Заједничке просторије корисне површине око 17m^2 .

Укупна корисна површина првог спрата ламеле I износи око 162m^2 .

Други спрат

је намењен за 3 (три) стана од бр. С7 до бр. С9, и за заједнички простор - хоризонталне и вертикалне комуникације у функцији становања и то:

Стамбени простор корисне површине око 145m^2 .

Заједничке просторије корисне површине око 17m^2 .

Укупна корисна површина првог спрата ламеле I износи око 162m^2 .

Трећи спрат

је намењен за 3 (три) стана од бр. С10 до бр. С12 и за заједнички простор - хоризонталне и вертикалне комуникације у функцији становања и то:

Стамбени простор корисне површине око 145m^2 ,

Заједничке просторије корисне површине око 17m^2 .

Укупна корисна површина трећег спрата износи око 162m^2 .

Поткровље

је намењена за 3 (три) стана од бр. С13 до бр. С15 и за заједнички простор - хоризонталне и вертикалне комуникације у функцији становања и то:

Стамбени простор корисне површине око 145m^2 ,

Заједничке просторије корисне површине око 17m^2 ,

Укупна корисна површина повучене етаже ламеле I износи око 162m^2 .

Укупна корисна површина стамбеног простора је око 695m^2 .

Укупна корисна површина заједничког простора је око 114m^2 .

Укупна корисна површина подрума је око 148м².

Укупна корисна површина је око 957м².

Укупна бруто површина је око 1176м².

Категорија и класа објекта:

Стамбени објекат - Б - 112221 - 100.0 %

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимална дозвољена спратност за слободностојећи објекат износи Пд+П+4, а за зграде у низу Пд+П+3.

Спратност планираног објекта је По+П+3+Пк.

Заузетост парцеле под планираним и постојећим објектима: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је око 2382м².

Заузетост парцеле под постојећим вишепородичним стамбеним објектима је око 944м².

Заузетост под објектом у изградњи је око 214м².

Заузетост парцеле под планираним објектом у основи приземља износи око 214м².

Укупна заузетост парцеле под објектима је око 1372м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 9.528м².

Изграђеност под постојећим објектима (1-1,1-2,1-3) је око 3343м².

Изграђеност под планираним објектом је око 981м².

Изграђеност под објектом у изградњи је око 1021м²

Укупна изграђеност под објектима износи око 5345м².

Бруто развијена грађевинска површина јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама).

Корисна површина објекта: Корисна површина планиране изградње износиће око 957м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Кота приземља +0.10м у односу на терен.

Светла висина просторија: Стамбени простор минимално 2,60м.

Осветљење и вентилација: Све просторије у објектима 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.
- Заштита животне средине: У складу са Обавештењем о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-196/2022-III-01 од 15.07.2022.год. год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.

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. У оквиру зелених површина предвидети упојни канал у који се могу испуштати пречишћене атмосферске воде са интерних саобраћајница на парцели, као и са кровова објекта.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Колски и пешачки прилаз објекту омогућен је преко интерне саобраћајнице, а паркирање је планирано до главних саобраћајница. Паркирање је предвиђено на парцели, а број паркинг места је у складу са нормативима за социјално становање, 0.7 од укупног броја станова, што износи 11 паркинг места.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде одвести на зелене површине на парцели. Предвиђено је да интерна саобраћајница заједно са припадајућим тротоарима испед објекта површинску воду одводи до таложног шахта па у сепаратор уља и масти из којег се пречишћена вода одводи у ретензију која се налази на парцели.

Одвођење фекалних вода: Прикључак на уличну канализацију употребљених вода предвидети на планирану уличну мрежу.

Врста и висина ограде: У зонама вишепородичне и вишеспратне изградње, грађевинске парцеле се по правилу не ограђују према чл 37, став 8 Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015).

Ограђивање је могуће све до тренутка изградње вишепородичних или других компатибилних објеката (пословне или јавне намене) на суседним парцелама уз обавезу да елементи ограде (темељи, стубови и зид) буду на властитој парцели. Максимална висина ограде до 1,80м.

Загревање објеката: Стамбени простори загреваће се на гас. Гасификација објекта није предмет ових локацијских услова.

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 плана водова РГЗ-а Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад картиране су инсталације.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови: Према условима од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број: 194 79 2022 од 12.08.2022.год.
- Електро услови:
- Према Условима за урбанистички пројекат од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-310502-22 од 21.07.2022.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 22.07.2022.год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 7234 од 25.07.2022.год. за напајање хидрантске мреже мора се предвидети систем за повишење притиска који се не може прикључити директно на водоводну мрежу.
- ТТ услови: Према Техничким условима од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број: Д210-287365/1-2022 од 14.07.2022.год.
- Гасни услови: Према условима од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 2507-2/22 од 05.08.2022.год.

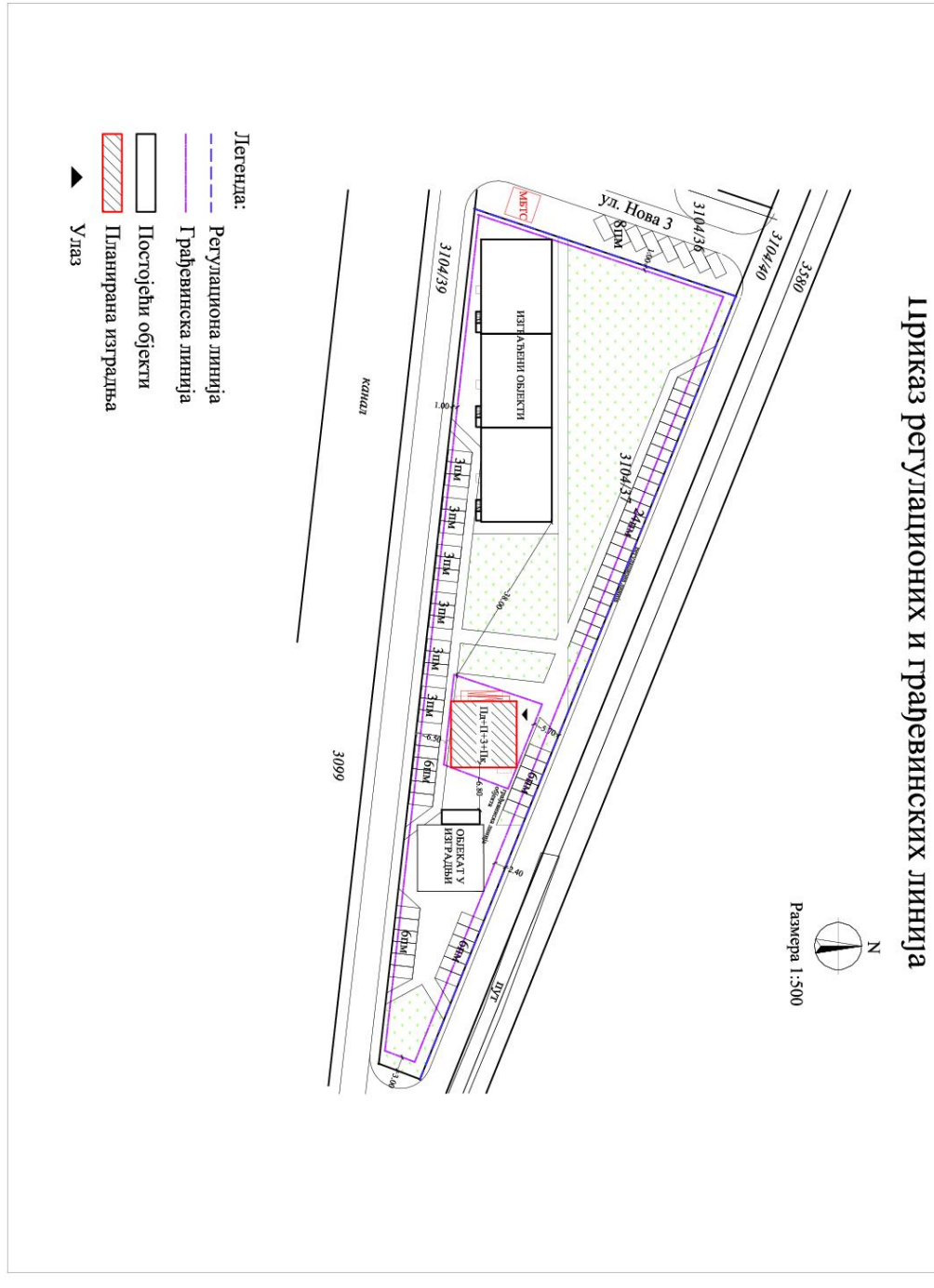
Техничким условима - извештај о могућности за прикључење од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 2507-3/22 од 05.08.2022.год.

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 почетка извођења радова обавезно је утврдити тачан положај водоводних и канализационих инсталација и у њиховој непосредној близини предвидети ручни ископ рова уз обавезно присуство представника надлежне службе „Водовода и канализације“ ј.п. Стара Пазова.

Цриказ регулационих и грађевинских линија



Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат. парц. бр. 3104/37 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-13912/2022 од 12.07.2022.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат. парц. бр. 3104/37 к.о. Стара Пазова од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-13824/2022 од 13.06.2022.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-196/2022-III-01 од

15.07.2022.год.

4. Услови ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број: 194 79 2022 од 12.08.2022.год.
5. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-310502-22 од 21.07.2022.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 22.07.2022.год.
6. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 7234 од 25.07.2022.год.
7. Технички услови од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број: Д210-287365/1-2022 од 14.07.2022.год.
8. Услови од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 2507-2/22 од 05.08.2022.год.
9. Технички услови - извештај о могућности за прикључење од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 2507-3/22 од 05.08.2022.год.
10. Катастарско топографски план кат. парц. бр. 3104/37 к.о. Стара Пазова израђен од стране „TERRA PLUS“ д.о.о. Стара Пазова бр. 955-299/2015 од 26.11. 2015.год.
11. Идејно решење израђено од „ТЕМА“ д.о.о из Старе Пазове, бр. пројекта 03_00.1_ИДР/22, Београд, март 2022.год.
12. Пуномоћ за заступање од стране Владимира Јовановића директора ЈП Општинска стамбена агенција Стара Пазова, дато Биљани Васиљевић из Београда електронски потписана 30.03.2022.год.
13. Такса за решење у износу од 3240,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
14. 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.
15. Накнада за ЦЕОП у износу од 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 73-51063783, прималац Агенција за привредне регистре.

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.инг.арх.

Доставити:

1. Ј.П. „ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“ Стара Пазова, путем пуномоћника,
2. Одељење за привреду ОУ Стара Пазова,

3. ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова,
4. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
5. „Водовод и канализација“ ЈП Стара Пазова,
6. „Телеком Србија“ А.Д. Београд, Извршна јединица Сремска Митровица,
7. „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова.