



Република Србија
Општина Стара Пазова
Општинска управа Стара Пазова
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-СПЗ-44309-ЛОС-1/2021
Дана: 04.04.2022. године
Стара Пазова, Светосавска бр.11
Број телефона: 022/310-170
БС

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
СА УГРАДЊОМ УНУТРАШЊЕ ГАСНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ И
ИЗГРАДЊУ ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА- ГАРАЖЕ
на кат. парц. бр. 3088/103 к.о. Стара Пазова
ул. др Петра Вранића бб у Старој Пазови
Блок 79**

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), чл. 118. Закона о општем управном поступку („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 18/16 и 95/18), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским 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: **СИНИША ИЊАЦ**
из Београда

Пуномоћник: С.Р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ (ПИБ 102695520)
из Старе Пазове, ул. Ћирила и Методија бр.15/13
овлашћено лице Марина Маринко Новак из Старе Пазове

Број и дан подношења захтева: РОР-СПЗ-44309-ЛОС-1/2021 од 10.12.2021. године.

Подаци о локацији: Зона новог породичног становања – блок 79.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3088/103 к.о. Стара Пазова уписана је у лист непокретности број 11015 к.о. Стара Пазова у површини 9а 53м².

Намена парцеле: Зона новог породичног становања. Део насеља са наменог породичном становању уз могућност изградње 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.

Степен заузетости парцеле: Максимално 60% (максимално 572м²).

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

Индекс изграђености парцеле: Максимално 1,2 (максимално до 1.144м²)

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 286м²).

Намена објекта: Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+Пк, корисне површине око 220м² са уградњом унутрашње гасне инсталације која се разводи од кућног мерно-регулационог сета КМРС тип Г-4 на фасади објекта до гасног потрошача у објекту (гасни котлоу снаге 24kW, тип С3.3) и изградња помоћног објекта намењеног за гаражу за путнички аутомобил, спратности П+0, корисне површине око 33м².

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

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимална спратност П+1+Пк.

Спратност планиране изградње стамбеног објекта је П+Пк.

Спратност планираног помоћног објекта П+0.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 572м².

Заузетост парцеле под планираним стамбеним објектом је око 150м².

Заузетост парцеле под планираним помоћним објектом је око 39м².

Заузетост парцеле под планираним објектима је око 189м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 1.144м².

Изграђеност парцеле под стамбеним објектом је око 302м².

Изграђеност парцеле под помоћним објектом је око 39м².

Изграђеност парцеле под планиранираном изградњом је око 341м².

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: Укупна корисна површина планиране изградње је око 253м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Стамбени - минимално + 0.10 м.

Светла висина просторија: минимално 2,60м за стамбени простор,
минимално 2,40м за гаражу.

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

Отвори на фасади према ближој суседној међи: Отворе поставити на парапетни 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 1,8м.

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: Парцела има директан улаз-излаз на улицу др Петра Вранића. За потребе паркирања моторног возила обезбедити простор на сопственој парцели, што је у конкретном случају у помоћном објекту-гаражи.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објеката одвести у водонепропусне септичке јаме на парцели минимално удаљене од објекта 3м и од било које међе 2,5м. Септичке јаме представљају прелазно решење до изградње фекалне канализације у улици, која је планирана.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде одвести у зелене површине на парцели корисника.

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: Стамбени објекат ће се загревати на гас путем гасног котла снаге 24kW. Помоћни објекат се неће загревати.

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 катастра водова Одељења за катастар водова Нови Сад нису картиране подземне и надземне инсталације на предметној локацији.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Електро услови: Према Условима од „Електродистрибуције Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-110757-22 од 23.03.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуције Србије“ д.о.о. Београд дана 25.03.2022. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 1738 од од 22.03.2022.године.
- Гасни услови:

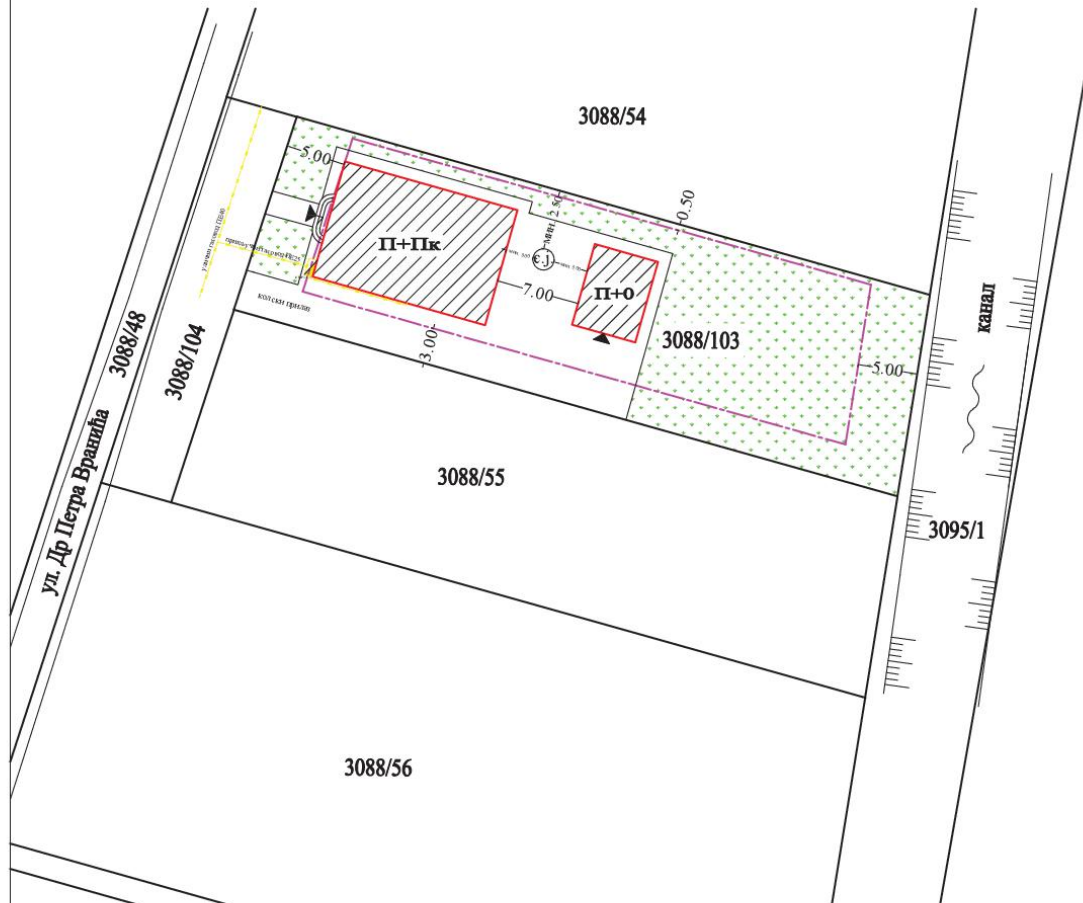
Према Техничким условима од „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова број 992-2/22 од 01.04.2022. год.

Према Техничким условима – извештај о могућности прикључења објекта од „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова број ТИ УГИ број 992-3/22 од 01.04.2022.

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



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. 3088/103 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-4493/2022 од 10.03.2022.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 3088/103 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-4296/2022 од 28.02.2022. год.
3. Услови за пројектовање и прикључење од „Електродистрибуције Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-110757-22 од 23.03.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуције Србије“ д.о.о. Београд дана 25.03.2022. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 1738 од 22.03.2022.године.
5. Технички услови од „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова број 992-2/22 од 01.04.2022. год.
6. Технички услови – извештај о могућности прикључења објекта од „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова број ТИ УГИ број 992-3/22 од 01.04.2022. год.
7. Идејно решење израђено је од стране С.Р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ из Старе Пазове , број техничке документације ИДР-ГП-038/21, новембра 2021. године
8. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 3088/103 к.о. Стара Пазова израђено од стране Агенције „Гео СЛЈАЈ“, марта 2020. год.
9. Пуномоћје за заступање од стране Синише Ињца из Београда дато С.Р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ из Старе Пазове, оверено код јавног бележника Снежане Скорић из Старе Пазове, бр. УОП-П:6052-2021 од 24.11.2021. год.
10. Такса за захтев у износу од 2.270,00 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 93-51014856, прималац Агенција за привредне регистре
13. Такса за локацијске услове у износу од 21.260,00 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.

Начелница,

Душанка Грозданић Миловић дипл.инж.арх.

Доставити:

1. Синише Ињцу из Београда, путем пуномоћника,
2. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. „Водовод и канализација“ ЈП Стара Пазова,
4. „Гас-феромонт“ а.д. из Старе Пазове.