

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-СПЗ-37223-ЛОС-1/2019
16.01.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
И УГРАДЊУ КУЋНИХ ГАСНИХ ПРИКЉУЧКА
СА УНУТРАШЊОМ ГАСНОМ ИНСТАЛАЦИЈОМ**

**на кат. парц. бр. 5874/5 к.о. Нова Пазова
у Новој Пазови у улици „Осма Нова“ бб
у Блоку 9а**

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 и 37/19-др.закон), Правилника о поступку поступку спровођења обједињене процедуре електронском путем („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 68/19), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 35/15, 114/15 и 117/17), члана 17. Одлуке о организацији општинске управе општине Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, број 40/2019) по Решењу о давању овлашћења од стране начелника Општинске управе Стара Пазова бр. 112-5-25/2019-III од 14.06.2019. год..

Плански документ: План генералне регулације Нове Пазове („Сл. лист општина Срема“ број 32/18 и 37/18).

Подносилац захтева: **МИЛОШЕВИЋ МИЛОЈКО**
из Београда(Земун).

Пуномоћник: Ђура Ковачевић
из Инђије.

Број и дан подношења захтева: РОР-СПЗ-37223-ЛОС-1/2019 од 04.12.2019.године.

Подаци о локацији: Блок 9а намењен је породичној стамбеној изградњи и садржајима комплементарним становању.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 5874/5 к.о. Нова Пазова, уписана је у лист непокретности број 5484 к.о. Нова Пазова у површини 05а 60м²;

Намена парцеле: Грађевинска парцела намењена изградњи породичне стамбене зграде.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Индекс заузетости парцеле: До 40% (Максимално 224м²)

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 448м²)

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 168м²).

Намена објекта: Планира се изградња стамбеног објекта спратности П+1, намењеног за три стамбене јединице укупне корисне површине око 310 м² и то: стамбена јединица 1, корисне површине око 96м², стамбена јединица 2 корисне површине око 117м² и стамбена јединица 3 корисне површине око 97м², са уградњом кућних гасних прикључака и унутрашње гасне инсталације која се разводи од кућних мерно-регулационих сетова КМРС (МРС Г-4Т+ 2 ком МС Г-4) тако што се три КМРС постављају на предњи фасадни зид објекта, одакле се инсталација води до сваке стамбене јединице подземно, до гасних потрошача у објекту, тако да се у стамбеној јединици 1 планира гасни фасадни катао, у стамбеној јединици 2 гасни фасадни катао и шпорет и у стамбеној јединици 3 гасни фасадни катао.

Класификација и категорија објекта: 112211 А – 100 %.

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимална спратност П+1+Пк;

Спратност планиране изградње П+1.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 224м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 200м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 448м².

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 400м².

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 је око 310м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: +0.45м.

Светла висина просторија: Минимално 2,60м.

Отвори на фасади према ближој суседној међи: Отворе поставити на парапетни зид минималне висине h = 1.80 м. Максималне димензије прозорских отвора износе 1.20 м x 0.60 м.

Осветлење 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 7 (седми) 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 улаз - излаз на површину јавне намене улици „Осма нова“ према Плану (кат. парц. бр. 5874/3 к.о. Нова Пазова) са приступом до објекта.

За потребе паркирања моторних возила обезбедити три паркинг места на сопственој парцели и то два паркинг места на отвореном и једно паркинг место у гаражи (стамбена јединица 2).

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму на парцели минимално удаљену од било које међе 2.5м. Септичка јама представља прелазно решење до изградње фекалне канализације у улици.

Врста и висина ограде: Око парцеле уколико није изграђена 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 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 Уверењу из катастра водова за кат. парц. бр. 5874/5 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад нема картираних подземних и надземних инсталација на предметној локацији.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Електро услови:

Према Условима од ЕПС „Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-413338-19 од 30.12.2019. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 31.12.2019.год. Услови су издати уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова: 1. не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура те је потребно изградити кабловски вод, односно склопити уговор између имаоца јавног овлашћења од ЕПС „Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме и инвеститора или јединице локалне самоуправе.

Према Потврди од ЕПС „Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-413338-19 од 30.12.2019. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 31.12.2019.год. којом се обавештава да је дана 14.03.2019.год. закључен Уговор о изградњи недостајућих ЕЕО (ННмреже) у улици „Осма нова“ у Новој Пазови између имаоца јавног овлашћења од ЕПС „Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме и Општине Стара Пазова, чијом се реализацијом омогућава прикључак објекта на дистрибутивни систем електричне енергије.

Прилог - Уговор имаоца јавног овлашћења од ЕПС „Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме и Општине Стара Пазова, број 88.1.1.0.-Д-07.17.-85889/1-2019 од 14.03.2019. год. заведено на писарници Општинске управе Стара Пазова број 400-453/2019 –II дана 19.03.2019.год.

- Водни и канализациони услови:

Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 12262 од 26.12.2019.год.

- Гасни услови:

Према Техничким условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: 4351-2/19 од 04.01.2020.год.

Према Техничким условима – извештај о могућности прикључења објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: ТИ УГИ број: 4351-3/19 од 04.01.2020.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. 5874/5 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. ROP-SPZ-37223-LOC-1/2019 од 09.12.2019.год.
2. Уверење за кат.парц.бр. 5874/5 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад број 956-01-302-11738/2019 од 06.12.2019. год.
3. Услови од ЕПС „Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-413338-19 од 30.12.2019. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 31.12.2019.год.
4. Потврда од ЕПС „Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-413338-19 од 30.12.2019. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 31.12.2019.год.
5. Уговор имаоца јавног овлашћења од ЕПС „Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме и Општине Стара Пазова, број 88.1.1.0.-Д-07.17.-85889/1-2019 од 14.03.2019. год. заведено на писарници Општинске управе Стара Пазова број 400-453/2019 –II дана 19.03.2019.год.
6. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 12262 од 26.12.2019.год.
7. Технички услови од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: 4351-2/19 од 04.01.2020.год.
8. Техничким услови – извештај о могућности прикључења објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: ТИ УГИ број: 4351-3/19 од 04.01.2020.год.
9. Идејно решење израђено од стране „Domus construction“ из Инђије, број техничке документације А-77/19- ИДР децембар 2019.год.
10. Скица из ИДП 2940-5/19 израђена од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова 23.12.2019.год.
11. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 5874/5 к.о. Нова Пазова израђен од стране бироа „TERRAPROJEKT“ из Шапца новембар 2019.год.
12. Пуномоћје за заступање дато од стране Милошевић Милојка из Батајнице Тури Ковачевићу из Инђије од 20.11.2019.год.
13. 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.
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 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 43-56867400 прималац Агенција за привредне регистре.
16. Такса за локацијске услове у износу 22.643,00 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 надлежном општинском већу у року од 3 (три) дана од дана достављања локацијских услова.

Обрада,

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

Начелница,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. Милошевић Милојку из Београда, путем пуномоћника,
2. ЕПС Дистрибуција, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова
4. „Гас Феромонт“ а.д. Стара Пазова.