

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-СПЗ-1641-ЛОС-1/2021
31.03.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
И УГРАДЊУ УНУТРАШЊЕ ГАСНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ
на кат. парц. бр. 5874/9 к.о. Нова Пазова
у Новој Пазови у улици Бранимира Крњајића 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, 37/19-др. Закон и 9/20(чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту)), 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. 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

Пуномоћник: Наташа Дошеновић

из Нова Пазова

Број и дан подношења захтева: РОР-СПЗ-1641-ЛОС-1/2021 од 25.01.2021. 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. 5874/9 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+0, намењеног за две стамбене јединице укупне корисне површине око 176м² и то: стамбена јединица 1, корисне површине око 88м² и стамбена јединица 2 корисне површине око 88м², са уградњом унутрашње гасне инсталације која се разводи од кућних мерно-регулационих сетова КМРС тако што се инсталација води до сваке стамбене јединице односно до гасних потрошача у објекту, где се у стамбеним јединицама 1 и 2 планира по један гасни фасадни катао, снага је 24kW по котлу.

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+0.

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

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 218м².

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

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 218м².

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 је око 176м².

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 8 (осми) степен сеизмичности.
- Заштита објеката посебне намене – војни комплекс: У складу са обавештењем Министарства одбране РС Сектор за материјалне ресурсе Управа за инфраструктуру број 3712-4 од дана 17.03. 2021. год. нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.
- **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 улицу Бранимира Крњајића (кат. парц. бр. 5874/9 к.о. Нова Пазова) са приступом до објекта.

За потребе паркирања моторних возила обезбедити два паркинг места на сопственој парцели.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму на парцели минимално удаљену од било које међе 3.0м. 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. 5874/9 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.-74403-21 од 16.03.2021. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 18.03.2021.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 НН мрежу.

Дана 14.03.2019.год. закључен је Уговор о изградњи недостајућих ЕЕО (НН мреже) у улици (осма нова) број 88.1.1.0.-Д-07.17.-85889/1-2019 од 14.03.2019. год. између имаоца јавног овлашћења ЕПС „Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме и Општине Стара

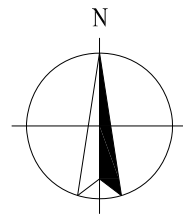
Пазова чијом реализацијом ће се омогућити прикључење стамбеног објекта са две стамбене јединице на кат. парц. бр. 5874/9 к.о. Нова Пазова на дистрибутивни систем електричне енергије.

- Водни и канализациони услови:
Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 1434 од 10.03.2021.год.
- Гасни услови:
Према Техничким условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: 767-2/21 од 11.03.2021.год.
Према Техничким условима – извештај о могућности прикључења објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: ТИ УГИ број: 767-3/21 од 11.03.2021.год..

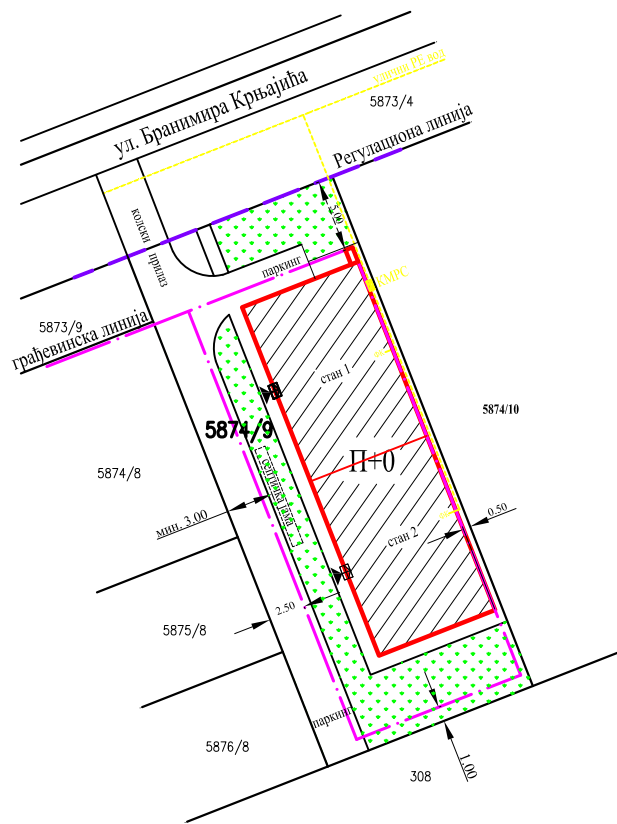
Напомена:

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.



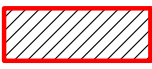


Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

-  Регулациона линија
-  Грађевинска линија
-  Планирана изградња
-  Улаз у објект
-  Водонепропусна септичка јама

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 5874/9 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 956-04-098-3305-2021 од 01.03.2021.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 5874/9 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад број 956-302-3670/2021 од 01.03.2021. год.
3. Обавештење Министарства одбране РС Сектор за материјалне ресурсе Управа за инфраструктуру број 3712-4 од дана 17.03. 2021. год..
4. Услови од ЕПС „Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.- 74403-21 од 16.03.2021. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 18.03.2021.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: 1434 од 10.03.2021.год.
7. Технички услови од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: 767-2/21 од 11.03.2021.год.
8. Техничким услови – извештај о могућности прикључења објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: ТИ УГИ број: 767-3/21 од 11.03.2021.год..
9. Идејно решење израђено од стране „CORAX INŽENJERING“ д.о.о. из Нове Пазове, бр. тех. документације ИДР – 05/20, израђено у Новој Пазови, децембар 2020. године.
10. Скица бр. 3681 израђена од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова 21.01.2021.год.
11. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 5874/9 к.о. Нова Пазова израђен од стране д.о.о. „GEOLINK“ од 12.03. 2020.год.
12. Пуномоћје за заступање од стране Милошевић Милојка из Батајнице дато Наташи Дошеновић ПР Пројектни биро „CORAX INŽENJERING“ из Нова Пазова оверено код јавног бележника Снежане Скорић из Старе Пазове бр. УОП – II:5937-2020 од 26.11.2020. 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 67-51955700 прималац Агенција за привредне регистре.
16. Такса за локацијске услове у износу 16.600,00 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.