

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-25701-LOC-1/2020
Дана: 20.01.2021. 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. 5862/8 и 5863/8 к.о. Нова Пазова
ул. мајора Горана Савића бб у Новој Пазови

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. 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 115/2020), 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: **НЕНАД МАРЈАНОВИЋ**

из Београда,

НИКОЛИНА МАРЈАНОВИЋ

из Београда

Пуномоћник: Срђан Јовић

из Старе Пазове, ул. Пере Нинковића бр.91

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-25701-LOC-1/2020 од 17.09.2020. год.

Подаци о локацији: Блок 9а – Подручје урбане консолидације породичног становања ниске спратности и изграђености – обухвата северни део насеља у зони контролисане изградње аеродрома.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 5862/8 к.о. Нова Пазова, површине 00а 43м², уписана је у лист непокретности број 5632 к.о. Нова Пазова.

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 5863/8 к.о. Нова Пазова, површине 04а 57м², уписана је у лист непокретности број 5632 к.о. Нова Пазова.

Намена парцела: Зона породичног становања-подручје ниске спратности и изграђености (зона урбане санације - консолидације) намењена је за изградњу стамбених зграда и компатибилних пратећих садржаја парцела тип С1.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Степен заузетости парцеле: До 40% (Максимално 200м²).

Степен 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 400м²).

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 150м²).

Намена објекта: Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+1, корисне површине око 230м². Планирана је и уградња унутрашње гасне инсталације од КМРС Г-4 планираног на бочном фасадном зиду објекта кроз објекат до гасног потрошача-фасадног котла 28kW R3/4“.

Класификација и категорија објекта: Доминантна категорија А

Стамбени објекат - 111011 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 200м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 170м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 400м².

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 270м².

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: Укупна корисна површина планиране изградње је око 230м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Стамбени +0,45м.

Светла висина просторија: Стамбени минимално 2,60м.

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.

Осветљење 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 објекта посебне намене – војни комплекс: У складу са обавештењем Министарства одбране Републике Србије, Сектор за материјалне ресурсе Управа за инфраструктуру Београд број 19648-4од02.12.2020.год. на кат.парц. бр. 5862/8 и 5863/8к.о. Нова Пазова нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље, за израду техничке документације за изградњу стамбеног објекта П+1.

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 – на улици мајора Горана Савића. За потребе паркирања моторног возила обезбедити простор на сопственој парцели или у склопу објекта у гаражи.

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 ће се загревати на гас путем кућног гасног прикључка. Кућни мерно-регулациони сет КМРС Г-4 и прикључни гасовод од ДГМ нису предмет ових локацијских услова, већ искључиво унутрашња гасна инсталација.

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 РГЗ-а Служба за катастар непокретности Одељења за катастар водова Нови Сад нема уписаних водова.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Електро услови: Према Условима од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-367276-20 од 17.12.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 18.12.2020.год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 9767 од 14.12.2020.год.
- Гасни услови:

Према условима од „Гас –Феромонт“ А.Д. из Старе Пазове бр. 4044-2/20 од 21.12.2020.год.
Према Техничким условима о могућности прикључења објекта од „Гас –Феромонт“ А.Д. из Старе Пазове бр.ТИ УГИ 4044-3/20 од 21.12.2020.год.

Напомена:

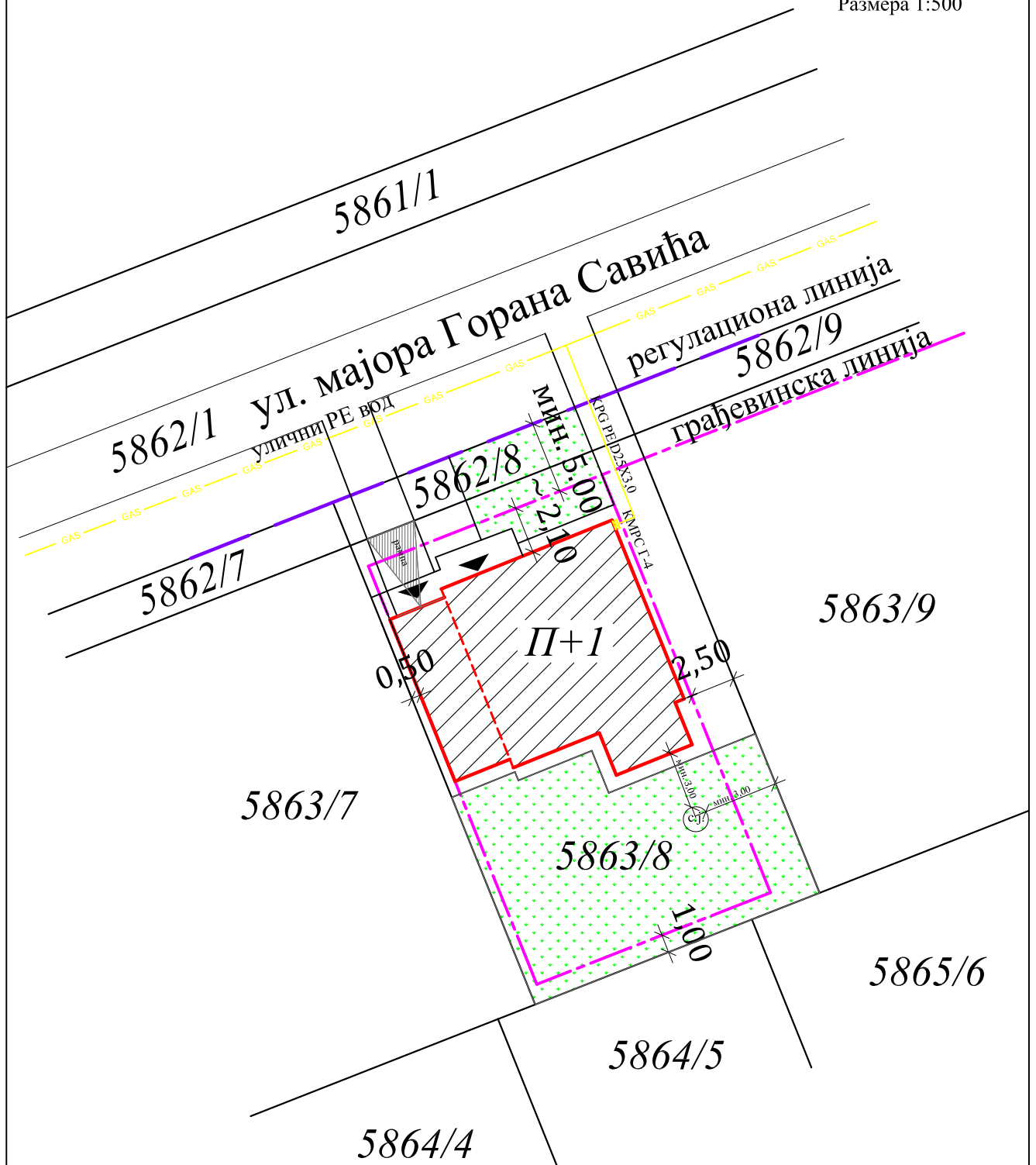
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Пре подношења захтева за употребну дозволу неопходно је објединити предмете парцеле у једну грађевинску парцелу са директним излазом на улицу мајора Горана Савића.






Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

-  Регулациона линија
-  Грађевинска линија
-  Планирана изградња
-  Улаз
-  Септичка јама

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 5862/8 и 5863/8 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. ROP-SPZ-25701-LOC-1/2020 од 12.11.2020. год.
2. Уверење за кат.парц.бр. 5862/8и 5863/8к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-01-302-17604/2020 од 18.11.2020.год.
3. Обавештење Министарства одбране РС Сектор за материјалне ресурсе Управа за инфраструктуру Београд 19648-4 од дана 02.12.2020. год.
4. Услови од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-367276-20 од 17.12.2020. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 18.12.2020. год.
5. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, бр. 9767 од 14.12.2020.год.
6. Технички услови од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број 4044-2/20 од 21.12.2020.год.
7. Према Техничким условима – извештај о могућности прикључења објекта од „Гас Феромонт“ а.д. Стара Пазова број ТИ УГИ 4044-3/20 од 21.12.2020.год.
8. Идејно решење израђено од стране „Konsalting“ д.о.о. из Старе Пазове, бр.тех.док.120/20-ИДР,од јула 2020.год.
9. Идејно решење машинске инсталације „ИНСТАЛ ГАС“ самостални биро за пројектовање, инжењеринг, инсталатерски и завршни радови у грађевинарству из Старе Пазовебр. тех. док. ИГ-0092.20 ИДР-м из септембра 2020.год.
10. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 5862/8 и 5863/8 к.о. Нова Пазова израђен од „TERRAPLUS“ д.о.о. из Старе Пазове од јула 2020.год.
11. Пуномоћје за заступање од стране Ненада Марјановића и Николине Марјановић, обоје из Београда, дато Срђану Јовићу из Старе Пазове, оверено код јавног бележника Петра Ђурђевића из Старе Пазове, под бројем УОП-I:3454-2020 дана 29.06.2020.год.
12. Такса за захтев у износу од 320,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
13. 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.
14. Накнада за ЦЕОП у износу од 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 90-58631200 прималац Агенција за привредне регистре.
15. Такса за локацијске услове у износу 19.865,00 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,

струк.инж.грађ. Биљана Симеуновић

Начелница,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. Ненаду Марјановићу и Николини Марјановић, обоје из Београда, путем пуномоћника,
2. „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
4. „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова,
5. Министарство одбране Републике Србије.