

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-2956-LOC-1/2021
Дана: 18.03.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
СА УГРАДЊОМ УНУТРАШЊЕ ГАСНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ
на кат. парц. бр. 5819/10 к.о. Нова Пазова
у Новој Пазови у улици Алексе Шантића бр. 16
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: **ШВЕЉО МИЛАН**
из Нове Пазове
ШВЕЉО ИВАНА
из Нове Пазове

Пуномоћник: Јарослава Оташевић
из Старе Пазове

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-2956-LOC-1/2021 од 05.02.2021. године.

Подаци о локацији: Блок 9а намењен је породичној стамбеној изградњи.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 5819/10 к.о. Нова Пазова, површине 05а 00м², уписана је у лист непокретности број 5356 к.о. Нова Пазова.

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

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 125м² са уградњом унутрашње гасне инсталације која се разводи од кућног мерно-регулационог сета КМРС тип Г - 4 по фасади стамбеног објекта до фасадног котла ФК тип С3.3 снаге 24 kW.

Класификација и категорија објекта: Доминантна категорија А
Стамбени објекат А - 111011 – 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 85м².

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

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 160м².

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 125м².

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 парапетни зид минималне висине h = 1,80м. 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.

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 улицу Алексе Шантића. За потребе паркирања моторног возила обезбедити простор на сопственој парцели или у склопу објекта.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму на парцели минимално удаљену од било које међе 3,00м. 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.

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.

У РГЗ Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, картиране су оптичке инсталације.

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.-45797-21 од 18.02.2021. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 22.02.2021. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 869 од 12.02.2021.год.
- Гасни услови од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број 668-2/21 од 10.03.2021.год
Технички услови – извештај о могућности прикључења објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: ТИ УГИ број 595-3/21 од 05.03.2021. год.

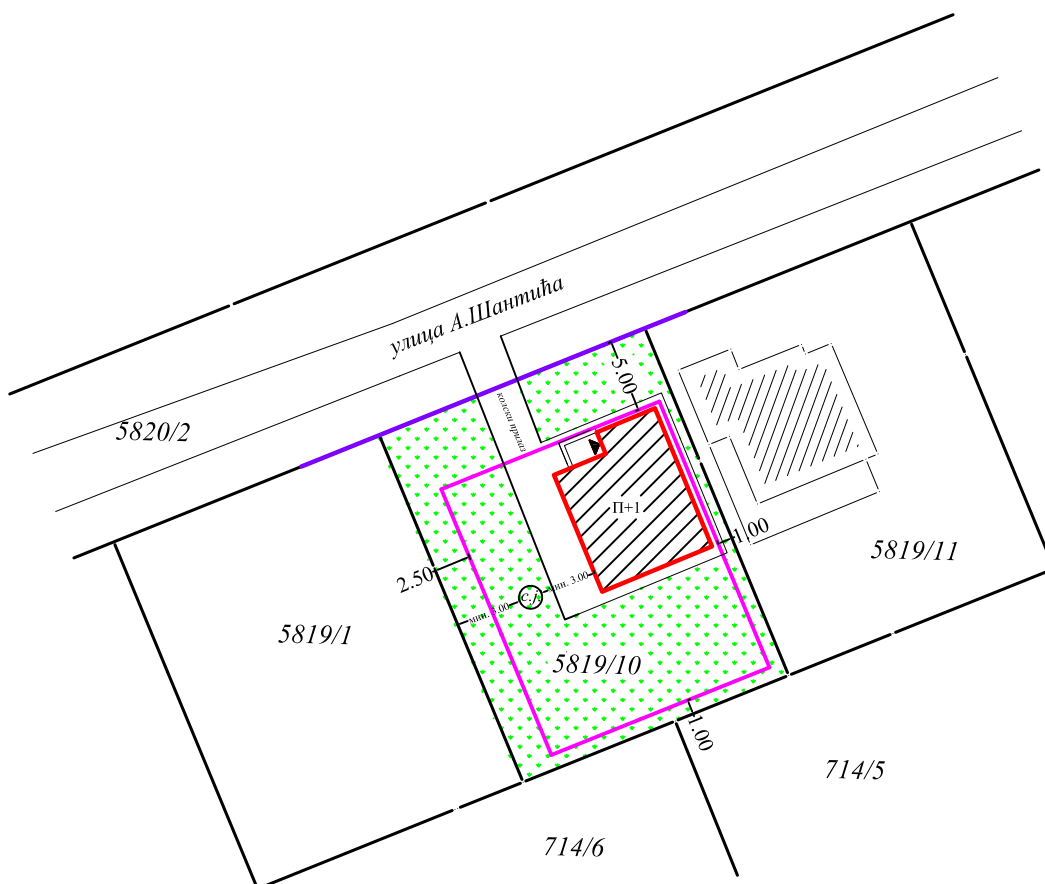
Напомена:

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

⊙(с.ј.) водонепропусна септичка јама

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 5819/10 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-2267/2021 од 11.02.2021.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 5819/10 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Одељење за катрства водова Нови Сад, бр. 956-302-2360/2021 од 11.02.2021.год.
3. Услови од „ЕПС Дистрибуција“ Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-45797-21 од 18.02.2021. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 22.02.2021. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 869 од 12.02.2021.год.
5. Технички услови од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број 668-2/21 од 10.03.2021.год.
6. Технички услови – извештај о могућности прикључења објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: ТИ УГИ број 595-3/21 од 05.03.2021. год.
7. Идејно решење израђено од с.р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ Стара Пазова бр. тех. документације ИДР-01Ј/21, у Старој Пазови, јануара 2021. год.
8. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 5819/10 к.о. Нова Пазова израђен од „TERRA nova“ из Старе Пазове од 15.12.2020.год.
9. Пуномоћје за заступање од стране Швелџо Иване и Милана, обоје из Нове Пазове, дато Јарослави Оташевић из Старе Пазове, оверено код Снежане Скорић Јавног бележника из Старе Пазове, бр. УОП-П:264-2021 од 26.01.2021.год.
10. 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.
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 9453568704 прималац Агенција за привредне регистре.
13. Такса за локацијске услове у износу 10.310,00 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. Швелџо Ивани и Милану, обоје из Нове Пазове, 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