



Република Србија
Општина Стара Пазова
Општинска управа Стара Пазова
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-41220-LOC-1/2021
Дана: 10.05.2022. године
Стара Пазова, Светосавска бр.11
Број телефона: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
СА УГРАДЊОМ УНУТРАШЊЕ ГАСНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ
на кат. парц. бр. 2342/33 к.о. Нови Бановци
ул. Нова 33 бб у Новим Бановцима
Блок 46**

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, 31/2019, 37/19 др. Закон, 9/20 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 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. 031-111/2021-III од 21.07.2021. год.

Плански основ за израду локацијских услова: План генералне регулације насеља Бановци (Стари Бановци, Нови Бановци и Бановци-Дунав) („Сл. лист општине Срема“ бр. 2/10, 17/12, 29/13, 42/16, 31/19, 2/20, 29/21 и 34/21).

Подносилац захтева: СЛОБОДАН КУЉАНСКИ
из Шида,

Пуномоћник: Срђан Јовић
из Старе Пазове.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-41220-LOC-1/2021 од 18.11.2021. године.

Подаци о локацији: Блок 46-Зона становања.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 2342/33 к.о. Нови Бановци уписана је у лист непокретности број 3171 ко. Нови Бановци у површини 05а 44м².

Намена парцеле: Парцела је намењена за стамбену изградњу са пратећим пословањем које не ремети становање.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Степен заузетости парцеле: До 60% (максимално 326м²).

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

Индекс изграђености парцеле: До 2,2 (максимално до 1.197м²)

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 163м²).

Намена објекта: Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом и гаражом у склопу објекта, спратности П+0, корисне површине око 132м², 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 котао снаге 24kW).

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

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимална спратност П+4+Пк.

Спратност планиране изградње стамбеног објекта П+0.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 326м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом стамбеног објекта је око 163м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 1.197м².

Изграђеност парцеле под стамбеним објектом је око 163м².

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 132м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Приземље стамбеног објекта минимално +0.15 м.

Светла висина просторија: Минимално за стамбени објекат 2,60м.

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 улици Нова 33. За потребе паркирања моторног возила предвиђено је једно паркинг место у гаражи 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.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде одвести у зелене површине поред објекта.

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.

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 катастра водова нема уписаних водова на предметној парцели у РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад.

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.-127677-22 од 30.03.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуције Србије“ д.о.о. Београд дана 31.03.2022. год. у моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура на предметном локалитету и зато је потребно израдити продужетак НН мреже, односно закључити уговор о изградњи исте између имаоца јавног овлашћења и инвеститора или јединице локалне самоуправе.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 1977 од 01.04.2022.године.
- Гасни услови:

Према Техничким условима од „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова број 1072-2/22 од 14.04.2022.год.

Према Техничким условима – извештај о могућности прикључења објекта од „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова ТИ УГИ број 1072-3/22 од 14.04.22. 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. 2342/33 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-4488/2022 од 09.03.2022.год.
2. Уверење катастра водова за кат.парц.бр. 2342/33 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-4661/2022 од 02.03.2022.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.-127677-22 од 30.03.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуције Србије“ д.о.о. Београд дана 31.03.2022. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 1977 од 01.04.2022.године.
5. Технички услови од „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова број 1072-2/22 од 14.04.2022. год.
6. Технички услови – извештај о могућности прикључења објекта од „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова ТИ УГИ број 1072-3/22 од 14.04.22. год
7. Идејно решење израђено од стране „Konsalting“ д.о.о. Стара Пазова, број техничке документације 205/1/21-идр у Старој Пазови, октобар 2021.год.
8. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 2342/33 к.о. Нови Бановци израђено од стране геодетског бироа „TERRA PLUS“ д.о.о. Стара пазова од 07.06 2021. год.
9. Пуномоћје за заступање од стране Слободана Куљанског дато Срђану Јовићу из Старе Пазове, оверено код јавног бележника Снежане Скорић под бр. УОП-П: 2794-2021 од 02.06.2021. 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 66-51003844, прималац Агенција за привредне регистре.
13. Такса за локацијске услове у износу од 13.750,00 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.

Обрада:

Биљана Симеуновић, струк.инж.грађ.

Радомир Невајда, дипл.правник

Начелница,

Душанка Грозданић Миловић дипл.инж.арх.

Доставити:

1. Слободану Куљанском 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. Стара Пазова.