

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-СПЗ-123-ЛОСН-2/2020
Дана: 31.03.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 5864/17 к.о. Нова Пазова
у Новој Пазови угао улица Војвођанска и Мирка таталовића Тире

Законски основ за израду локацијских услова: Локацијски услови израђују се на основу члана чл. 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)), Правилника о 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 40/19) 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: ПРЕДРАГ ЈЕЛЕНКОВИЋ
из Старе Пазове

Пуномоћник: Никола Матовић
из Рашке

Број и дан подношења захтева: РОР-СПЗ-123-ЛОСН-2/2020 од 14.01. 2020. год.

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

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 5864/17 к.о. Нова Пазова, површине 05а 42м², уписана је у лист непокретности број 4900 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.

Индекс заузетости парцеле: До 40% (Максимално 217м²).

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 434м²).

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 162,6м²).

Намена објекта: Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности Пд+П+0, корисне површине око 216м².

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 Пд+П+0.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 217м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 217м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 434м².
Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 217м².

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 216м².

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 1.20 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.
- Заштита објекта посебне намене – војни комплекс: У складу са обавештењем Министарства одбране Републике Србије, Сектор за материјалне ресурсе Управа за инфраструктуру број: 2261-4 од 10.02.2020.год. могућа је изградња стамбеног објекта на кат. парц. бр. 5864/17 к.о. Нова Пазова, под условом да висина предметног објекта не прелази 15 метара.
- **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 Војвођанску као и на улицу Миће Таталовића Ћире. 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 загревати алтернативно, на електричну енергију, чврсто гориво или 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 РГЗ-а Служба за катастар непокретности Одељења за катастар водова Нови Сад нема уписаних водова.

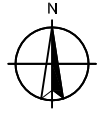
Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Електро услови: Према Условима од „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-38030-20 од 11.02.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 13.02.2020. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 1113 од 06.02.2020.год. приложено дана 30.03.2020.год.

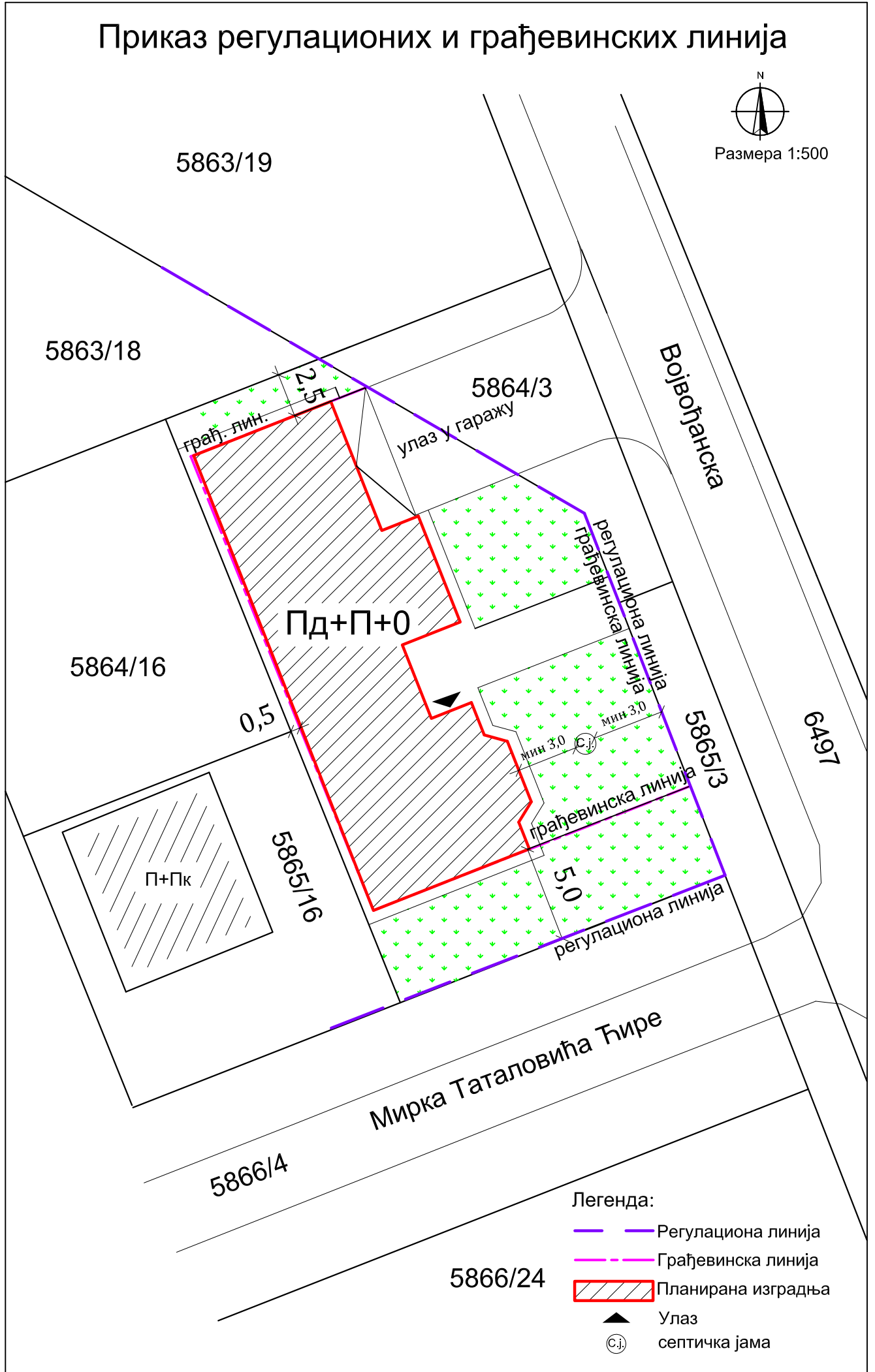
Напомена:

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.

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. 5864/17 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. ROP-SPZ-123-LOCH-2/2020 од 16.01.2020.год.
2. Уверење за кат.парц.бр. 5864/17 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Одељење за катрства водова Нови Сад, бр. 956-01-302-323/2020 од 16.01.2020.год.
3. Обавештење Министарства одбране РС Сектор за материјалне ресурсе Управа за инфраструктуру 2261-4 од дана 10.02. 2020. год.
4. Услови од „ЕПС Дистрибуција“ Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-38030-20 од 11.02.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 13.02.2020. год.
5. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, 1113 од 06.02.2020.год. приложено дана 30.03.2020.год.
6. Идејно решење израђено од стране Бироа за пројектовање „Дом пројект“ Анђелија Матовић ПР, Рашка бр.1/2020 од 03.01.2020. год.
7. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 5864/17 к.о. Нова Пазова израђен од „Absolut documents VS“ д.о.о. из Старе Пазове од новембра 2020.год.
8. Пуномоћје за заступање од стране Предраг Јеленковић из Нове Пазове дато Николи Матовићу из Рашке дато у Рашки 16.12.2019.год. и електронски потписано 06.01. 2020. год.
9. 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.
10. 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.
11. Накнада за ЦЕОП у износу од 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 50-50078400 прималац Агенција за привредне регистре.
12. Такса за локацијске услове у износу 18.021,00 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
дипл.правник Радомир Невајда,

Начелница,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. Предрагу Јеленковићу из Нове Пазове, путем пуномоћника,
2. „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
4. Министарство одбране Републике Србије.