

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-1515-LOC-1/2020
Дана: 06.04.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
И ДОГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ПРОСТОРА УЗ ПОСТОЈЕЋИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ
на кат. парц. бр. 3976 и 3977 к.о. Нова Пазова
ул. краља Милутина бр. 30 у Новој Пазови

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 основ за израду локацијских услова: План генералне регулације Нове Пазове („Сл. лист општина Срема“ број 32/18 и 37/18).

Подносилац захтева: **БОЈА КРЊАЈИЋ**
из Нове Пазове

Пуномоћник: Славица Першић
из Голубинаца.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-1515-LOC-1/2020 од 24.01.2020. године.

Подаци о локацији: Зона породичног становања.

Катастарска парцела: ž

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3976 к.о. Нова Пазова, уписана у лист непокретности бр. 721 к.о. Нова Пазова у површини од 03а 43м².

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3977 к.о. Нова Пазова, уписана у лист непокретности бр. 721 к.о. Нова Пазова у површини од 02а 76м².

Намена парцеле: Зона породичног становања.

Подручје постојећег породичног становања заузима највећи део зоне породичног становања, има своје морфолошке подваријетете и задржава постојећу намену. У оквиру ове зоне могућа је изградња породичних стамбених зграда спратности до П+1+Пк, ниских вишепородичних стамбених зграда спратности до П+2 и садржаја комплементарних становању, под условом да површина парцеле то омогућава.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Индекс заузетости парцеле: Индекс заузетости до 40% што у конкретном случају износи 248м².

(индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима);

Индекс изграђености: Индекс изграђености 0,8 што у конкретном случају износи 495м².

(индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле);

Минимална површина под зеленилом: Мин. 30% што у конкретном случају износи 186м².

Намена објекта: Планира се доградња постојећег стамбеног објекта, спратности П+0, бруто површине 60м², за потребе новог стамбеног простора намењеног за две стамбене јединице, спратности П+Пк, корисне површине стамбене јединице у приземљу око 100м² и корисне површине стамбене јединице у подкровљу око 105м² тј. укупне бруто површине око 250м². Након доградње стамбени објекат ће имати спратност П+Пк и три независне стамбене јединице са засебним улазима из дворишта.

Класификација и категорија објекта: Доминантна категорија А
Стамбени објекат - 111011 А – 100%.

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Дограђени објекат.

Спратност објекта: Максимално П+1+Пк

Планирана спратност П+Пк.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је 248м².

Заузетост парцеле под постојећим и дограђеним простором је око 185м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 495м².

Изграђеност парцеле под постојећим и дограђеним простором је око 310м².

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 дограђене стамбене јединице је око 205м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално + 0.10 м.

Светла висина просторија: Стамбени простор минимално 2.60м.

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.

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. На парцели обезбедити минимално 30% површине парцеле под зеленилом што у конкретном случају износи минимално 186м².

Пешачке и приступне саобраћајнице: Парцеле имају постојећи улаз - излаз на улицу краља Милутина.

На парцели обезбедити три паркинг места за сваку стамбену јединицу.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде са крова објекта одвести путем олучних вертикала у зелене површине поред објекта или путем ригола у улични канал.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у фекалну канализацију у улици.

Врста и висина ограде: Око парцеле 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 до 1,80 м.

Загревање објекта: Објекат загревати алтернативно на чврсто гориво или електричну енергију.

Подземне инсталације: Приликом предметне доградње водити рачуна о постојећој надземној и подземној инсталацији и околним суседним објектима. Све нарушене јавне и остале површине довести у првобитно стање.

Према копији катастарског плана водова картиране суподземне и надземне инсталације гаса, телефона и струје у РГЗ Одељењу за катастар водова Нови Сад.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

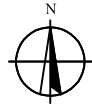
- Електро услови: Према Условима од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-60466-20 од 26.02.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 28.02.2020.год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 1900 од 25.02.20120.год. објекат се може прикључити на водоводну и канализациону мрежу насеља Нова Пазова.

Напомена:

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

Пре поднишења захтева за употребну дозволу неопходно је објединити кат. парц. бр. 3976 и 3977 к.о. Нова Пазова у једну грађевинску парцелу.






Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

-  Регулациона линија
-  Грађевинска линија
-  *A - B* Постојеће тачке
-  Планирана изградња
-  Улаз

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 3976 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. ROP-SPZ-1515-LOC-1/2020 од 31.12.2020.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 3976 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-01-302-1167/2020 од 03.02.2020.год.
3. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-60466-20 од 26.02.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 28.02.2020.год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 1900 од 25.02.20120.год.
5. Катастарско топографски план израђен од стране геодетског бироа „Тerra nova“ из Старе Пазове из јула 2017.год.
6. Идејно решење израђено од стране „LMD INŽENJERING“ д.о.о. Стара Пазова, бр. пројекта 81-19ИДР-19 из децембра 2019 год.
7. Пуномоћ за заступање дата од стране Крњајић Боје из Белегиша (Петровић Салаш), Славици Першић из Голубинаца, оверена код јавног бележника Дедејић Саве из Старе Пазове, бр. УОП-П:6678-2017 дана 28.09.2017.год.
8. Изјава Мимић Невене и Мимић Марка, власника кат.парц.бр. 3978 и 3979 к.о. Нова Пазова у вези доградње стамбеног објекта на кат. парц. бр. 3976 и 3977 к.о. Нова Пазова, оверена код јавног бележника Дедејић Саве из Старе Пазове, бр. УОП-І:5449-2017 дана 24.11.2017.год.
9. Такса за захтев у износу од 320,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 50-016, 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 СЕОР у износу од 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 61-58264000, прималац Агенција за привредне регистре.
12. Такса за локацијске услове у износу од 15.855,00 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:

струк.инж.грађ. Биљана Симеуновић
дипл. правник Радомир Невајда

Начелница,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. Крњајић Боји, путем пуномоћника,
2. ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова.