

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОП-СПЗ-13568-ЛОС-1/2020
Дана: 23.09.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 5835/9 и 5834/8 к.о. Нова Пазова
у Новој Пазови у улици Косовке девојке бб
у Блоку 9а

Законски основ за израду локацијских услова: Локацијски услови израђују се на основу 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. 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: **ЕЛЕЗ ТИЈАНА**
из Нове Пазове
ЕЛЕЗ НЕМАЊА
из Нове Пазове

Пуномоћник: „DECART INŽENJERING“ д.о.о. (ПИБ 20467240)
Београд, Милешевска бр. 26
чији законски заступник је Игор Мандић из Нове Пазове.

Број и дан подношења захтева: РОП-СПЗ-13568-ЛОС-1/2020 од 10.06.2020. године.

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

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 5835/9 к.о. Нова Пазова, површине 03а 09м², уписана је у лист непокретности број 5617 к.о. Нова Пазова.

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 5834/8 к.о. Нова Пазова, површине 03а 04м², уписана је у лист непокретности број 5617 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 245м²)

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 490м²)

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 184м²).

Намена објекта: Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности Пд+П+Пк, корисне површине око 280м².

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+Пк.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 245м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 170м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 490м².

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 335м².

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 280м².

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 = 1.80 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 објеката посебне намене – војни комплекс: У складу са обавештењем Министарства одбране РС Сектор за материјалне ресурсе Управа за инфраструктуру број 10387-4 од 09.07.2020.год. могућа је изградња стамбеног објекта на кат. парц. бр. 5835/9 и 5834/8 у к.о. Нова Пазова, улица Косовке девојке.

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 Косовке девојке. 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 2.5м. 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 (пелет).

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 Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, нису картиране подземне и надземне инсталације у овом делу насеља.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

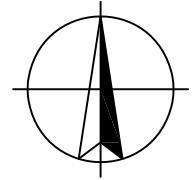
- Електро услови: Према Условима од „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-193514-20 од 17.07.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 20.07.2020.год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 5796 од 13.07.2020.год..

Напомена:

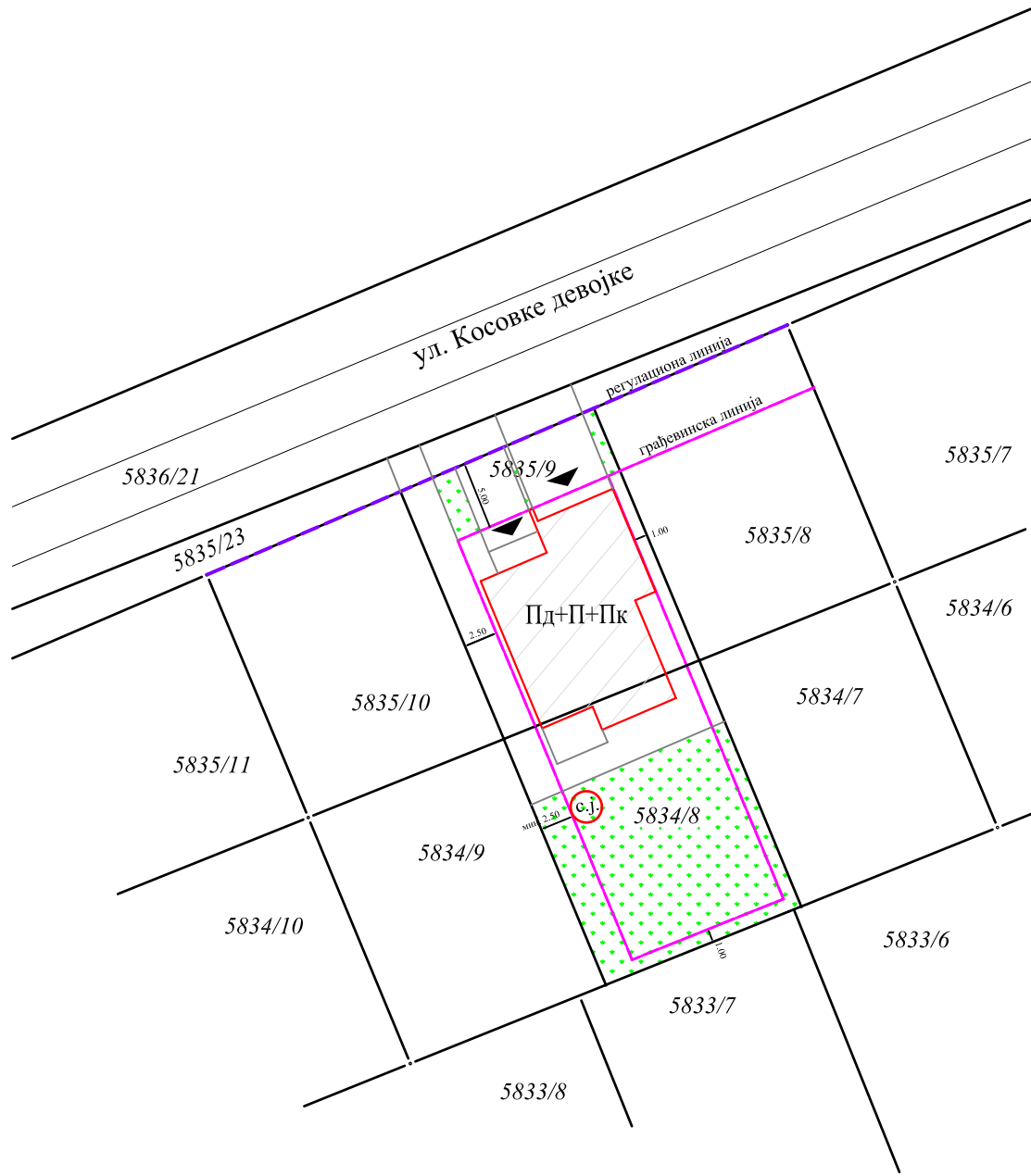
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Обавеза је инвеститора да пре исходовања употребне дозволе изврши обједињавање кат. парц. бр. 5835/9 и 5834/8 к.о. Нова Пазова у једну грађевинску парцелу са директним излазом на улици Косовке девојке у Новој Пазови.





Приказ грађевинских и регулационих линија:



РАЗМЕРА 1 : 500



ЛЕГЕНДА

-  регулациона линија
-  грађевинска линија
-  планирана изградња
-  улаз у објекат

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 5835/9 и 5834/8 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-8929/2020 од 12.06.2020.год.
2. Уверење за кат.парц.бр. 5835/9 и 5834/8 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Одељење за катрства водова Нови Сад, бр. 956-01-302-7636/2020 од 15.06.2020.год.
3. Обавештење Министарства одбране РС Сектор за материјалне ресурсе Управа за инфраструктуру број 10387-4 од 09.07.2020.год.
4. Услови од „ЕПС Дистрибуција“ Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-193514-20 од 17.07.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 20.07.2020.год.
5. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 5796 од 13.07.2020.год.
6. Идејно решење израђено од стране „DECART INŽENJERING“ д.о.о. Београд бр. тех. документације ИДР -08/20 израђено у Београду јуна 2020. год.
7. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 5835/9 и 5834/8 к.о. Нова Пазова израђен од „TERRA PLUS“ д.о.о. из Старе Пазове од 24.3.2020. год.
8. Пуномоћје за заступање од стране Елез Тијане и Елез Немање обоје из Нове Пазове дато „DECART INŽENJERING“ д.о.о. Београд тј. законском заступнику Мандић Игору из Нове Пазове, оверено код Саве Дедајића Јавног бележника из Старе Пазове, бр. УОП-VIII:1946-2020 од 05.06.2020.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 ЦЕОП у износу од 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 47-55109500 прималац Агенција за привредне регистре.
12. Такса за локацијске услове у износу 19.742,00 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. Елез Тијани и Елез Немањи обоје 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.