

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-20474-LOC-1/2020
Дана: 05.11.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 4761/1 к.о. Нова Пазова
ул. Његошева бр. 33 у Новој Пазови
блок 6

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

Подносилац захтева: **ВИДОЈЕ МИКАВИЦА**

из Нове Пазове.

Пуномоћник:

Лазар Денда

из Београда – Земун.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-20474-LOC-1/2020 од 06.08.2020. године.

Подаци о локацији: Зона породичног становања.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 4761/1 к.о. Нова Пазова, уписана у лист непокретности бр. 4716 к.о. Нова Пазова у површини од 07а 82м².

Намена парцеле: Зона породичног становања – постојећег породичног становања.

Зона породичног становања обухвата: подручје постојећег породичног становања, подручје урбане консолидације у зони заштите контролисане изградње Аеродрома и подручје планиране породичне изградње.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Степен заузетости парцеле: Степен заузетости до 40% што у конкретном случају износи 313м².

(степен 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 626м².

(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 235м².

Намена објекта: Планира се изградња стамбеног објекта, са једном стамбеном јединицом, спратности Пд+П+Пк, са пратећим садржајима у виду гаражног простора, подрумске оставе, летње кухиње и трема, укупне корисне површине око 440м².

Класификација и категорија објекта: Доминантна категорија Б
Стамбени објекат - 111012 Б – 100%.

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимално П+1+Пк

Планирана спратност – Пд+П+Пк

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је 313м².

Заузетост парцеле под планираним објектом је око 300м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 626м².

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 480м².

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 објекта је око 440м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално + 0,10м.

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 235м².

Пешачке и приступне саобраћајнице: Парцела има постојећи улаз - излаз на Његошеву улицу. Обавезно је обезбедити паркирање на парцели. У конкретном случају паркирање возила предвиђено је у гаражи која је саставни део стамбеног објекта. Запотребне несметаног пролаза кроз парцелу са бочне стране (супротна међа и по потреби задња међа) обезбедити минималну ширину од 2,50м од суседних парцела.

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

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 2,20м.

Загревање објекта: Објекат ће се загревати топлотним пумпама на 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 су подземне 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.-276437-20 од 01.10.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 05.10.2020.год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 7921 од 01.10.2020.год. објекат се може прикључити на водоводну и канализациону мрежу насеља Нова Пазова.

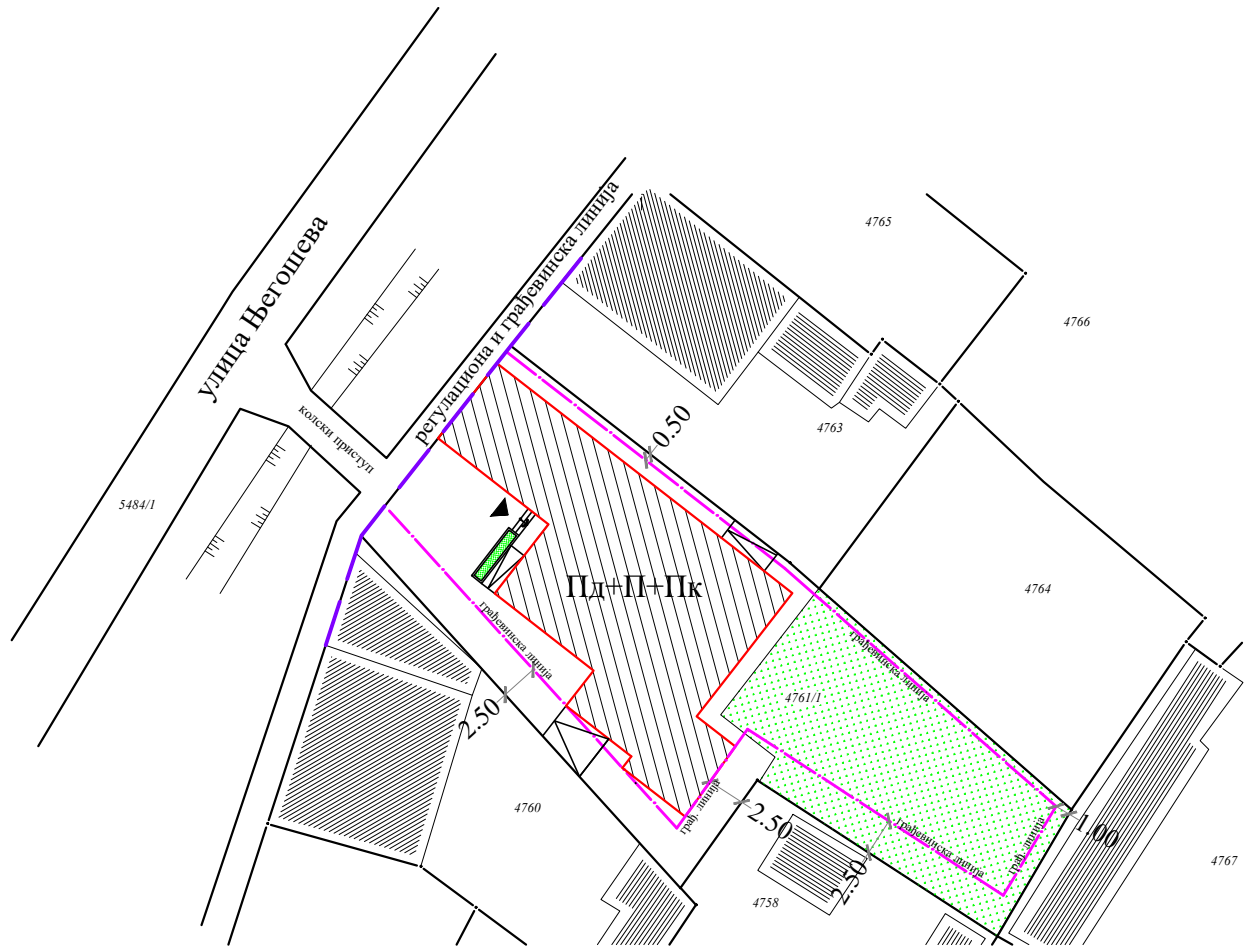
Напомена:

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.





Приказ регулационих и грађевинских 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. 4761/1 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-14580/2020 од 10.09.2020.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 4761/1 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-01-302-12227/2020 од 26.08.2020.год.
3. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-276437-20 од 01.10.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 05.10.2020.год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 7921 од 01.10.2020.год.
5. Катастарско топографски план израђен од стране геодетског бироа „TERRA PLUS“ из Старе Пазове из априла 2020.год.
6. Идејно решење израђено од стране „ЛАРК ДАТА ЦЕНТАР“ д.о.о. Београд, бр. пројекта 2020 - 09 – ИДР из јула 2020 год.
7. Пуномоћ за заступање дата од стране Видоја Микавице из Нове Пазове, Лазару Денди из Београда, оверена код јавног бележника Снежане Скорић из Старе Пазове, бр. УОП-П:2938-2020 дана 20.07.2020.год.
8. 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.
9. 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.
10. Накнада за СЕОР у износу од 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 44-52235100, прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу од 23.723,00 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

Начелница,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

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