

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-СПЗ-13356-ЛОС-1/2021
Дана: 13.08.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
У ДВЕ ФАЗЕ
на кат. парц. бр. 5824/17 к.о. Нова Пазова
угао улица Бањалучке и Српских добровољаца
у блоку 9а

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, 9/20 (чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту) и 52/21), 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) и 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 број: 031-111/2021-III од 21.07.2021. године.

Плански документ: План генералне регулације Нове Пазове („Сл. лист општина Срема“ број 32/18, 37/18 и 4/21).

Подносилац захтева: **МАРКО СИМИЋ** (ЈМБГ 1504976880074)
из Нове Пазове, ул. краља Петра I Карађорђевића бр. 49/3
Пуномоћник: Марија Прокић (ЈМБГ 0704982715242)
из Старе Пазове, ул. Владимира Хурбана бр. 66

Број и дан подношења захтева: РОР-СПЗ-13356-ЛОС-1/2021 од 10.05.2021.године.

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

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 5824/15 к.о. Нова Пазова, површине 03а 93м², уписана је у лист непокретности број 5015 к.о. Нова Пазова.

Намена парцеле: Подручје постојећег породичног становања - 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.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Степен заузетости парцеле: До 40% (Максимално 157м²)

Степен 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 314м²)

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 118м²).

Намена објекта: Планира се изградња стамбеног објекта намењеног за две стамбене јединице који ће се градити у две фазе, спратности П+1, укупне корисне површине око 222м².

Прва фаза:

Изградња стамбене јединице 1, спратности П+1, корисне површине око 111м², орјентисане према углу улица Српских добровољаца и Бањалучке, са свом пратећом инфраструктуром неопходном за функционисање дела објекта и колским и пешачким прилазом из улице Српских добровољаца.

Друга фаза:

Изградња стамбене јединице 2, спратности П+1, корисне површине око 111м², орјентисане према улици Српских добровољаца, са свом пратећом инфраструктуром неопходном за функционисање дела објекта и колским и пешачким прилазом из улице Српских добровољаца.

Класификација и категорија објекта: Доминантна категорија А

Стамбени објекат А – 112111 – 100%.

Фазност изградње: Планирана је изградња у две фазе.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимална спратност П+1+Пк;

Спратност планиране изградње П+1.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 157м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом у обе фазе је око 155м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 314м².

Изграђеност парцеле под планираном изградњом у обе фазе је око 290м².

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 222м².

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 1,20м x 0,60м.

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 фронт према улици Српских добровољаца Бањалучкој. Главни прилаз је из улице Српских добровољаца.

За потребе паркирања два моторна возила обезбедити простор на сопственој парцели или у склопу објекта. У конкретном случају у обе стамбене јединице планиране су гараже.

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.

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: Објекат ће се загревати алтернативно на електричну енергију, чврста горива или на гас. Гасификација објекта није предмет ових локацијских услова.

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 Копији катастарског плана водова РГЗ Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, картиране су гасне инсталације.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

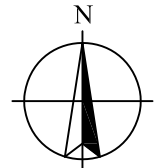
- Електро услови: Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-82296-21 од 25.06.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 28.06.2021. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 3877 од 18.06.2021.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.

Пре подношења захтева за грађевинску дозволу неопходно је да кат. парц. бр. 5824/18 к.о. Нова Пазова буде преведена на име Општине Стара Пазова, из разлога што је иста предвиђена за површину јавне намене – проширење улице Српских добровољаца.

Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

— — — — — Регулациона линија

— — — — — Грађевинска линија

▨ Планирана изградња

▲ Улаз у објекат

⊙ с.ј. водонепропусна септичка јама

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 5824/17 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-9995/2021 од 26.05.2021.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 5824/17 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности - Одељење за катрства водова Нови Сад, бр. 956-302-10419/2021 од 21.05.2021.год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-82296-21 од 25.06.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 28.06.2021. год.
4. Технички услови од ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 3877 од 18.06.2021.год.
5. Идејно решење израђено од СЗР „Кућа Stil“ Градимир Радивојевић Предузетник бр. тех. документације ИДР-04/21-1 у Крушевцу, из маја 2021.год.
6. Пуномоћје за заступање од стране Марка Симића из Нове Пазове дато Марији Прокић из Старе Пазове, оверено код Саве Дедајића Јавног бележника из Старе Пазове, бр. УОП-П:2157-2021 од 21.04.2021.год.
7. 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.
8. 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.
9. Накнада за ЦЕОП у износу од 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 68-55384100 прималац Агенција за привредне регистре.
10. Такса за локацијске услове у износу 17.102,00 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

Начелница,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. Марку Симићу из Нове Пазове, путем пуномоћника,
2. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова.