

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-SPZ-10276-LOC-1/2021
Дана: 16.07.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 2264 к.о. Нова Пазова
у Новој Пазови у улици Марка Орешковића бб
у блоку 15

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: 112-5-25/2019-III од 14.06.2019. године.

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

Подносиоци захтева: **НЕБОЈША ПОПОВИЋ** и
НИНА ПОПОВИЋ
обоје из Београда.

Пуномоћник: Миодраг Брајковић
из Београда

Број и дан подношења захтева: РОР-SPZ-10276-LOC-1/2021 од 12.04.2021.године.

Подаци о локацији: Блок 15 - подручје постојећег породичног становања намењено је породичној стамбеној изградњи спратности П+1+Пк, изградњи ниских вишепородичних стамбених заграда спратности П+2 и садржаја комплементарних становању.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 2264 к.о. Нова Пазова, уписана је у лист непокретности број 5547 к.о. Нова Пазова у површини од 04а 85м².

Намена парцеле: С₁ - Грађевинска парцела намењена изградњи породичне стамбене зграде до четири стамбене јединице као и садржаја комплементарних становању (продавнице робе дневне и периодичне потрошње, мањи угоститељски објекти, друге намене које допуњавају становање, али му не сметају (личне услуге, ординације, пословни простори-канцеларије), помоћни објекти намењени за гараже и помоћне просторије).

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Степен заузетости парцеле: До 40% (Максимално 194м²)

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 388м²)

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 146м²).

Намена објекта: Планира се изградња стамбеног објекта, спратности П+0, намењеног за једну стамбену јединицу, корисне површине око 110м².

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

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимална спратност П+1+Пк.

Спратност планиране изградње П+0.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 194м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 125м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 388м².

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 125м².

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 планиране изградње је око 110м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: +0.45м.

Светла висина просторија: 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 улаз - излаз на површину јавне намене улицу Марка Орешковића са приступом до објекта. За потребе паркирања моторних возила предвиђено је једно паркинг место на сопственој парцели.

Одвођење атмосферских вода: Атмосферске воде се одводе на зелене површине поред објекта или у улични канал.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у уличну канализациону мрежу отпадних вода.

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 на чврсто гориво.

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 од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад картиране су подземне и надземне инсталације гаса, струје, тт инсталација и канализације.

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.-80980-21 од 22.06.2021. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 22.06.2021.год.
- Водни и канализациони услови:
Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 3891 од 18.06.2021.год.

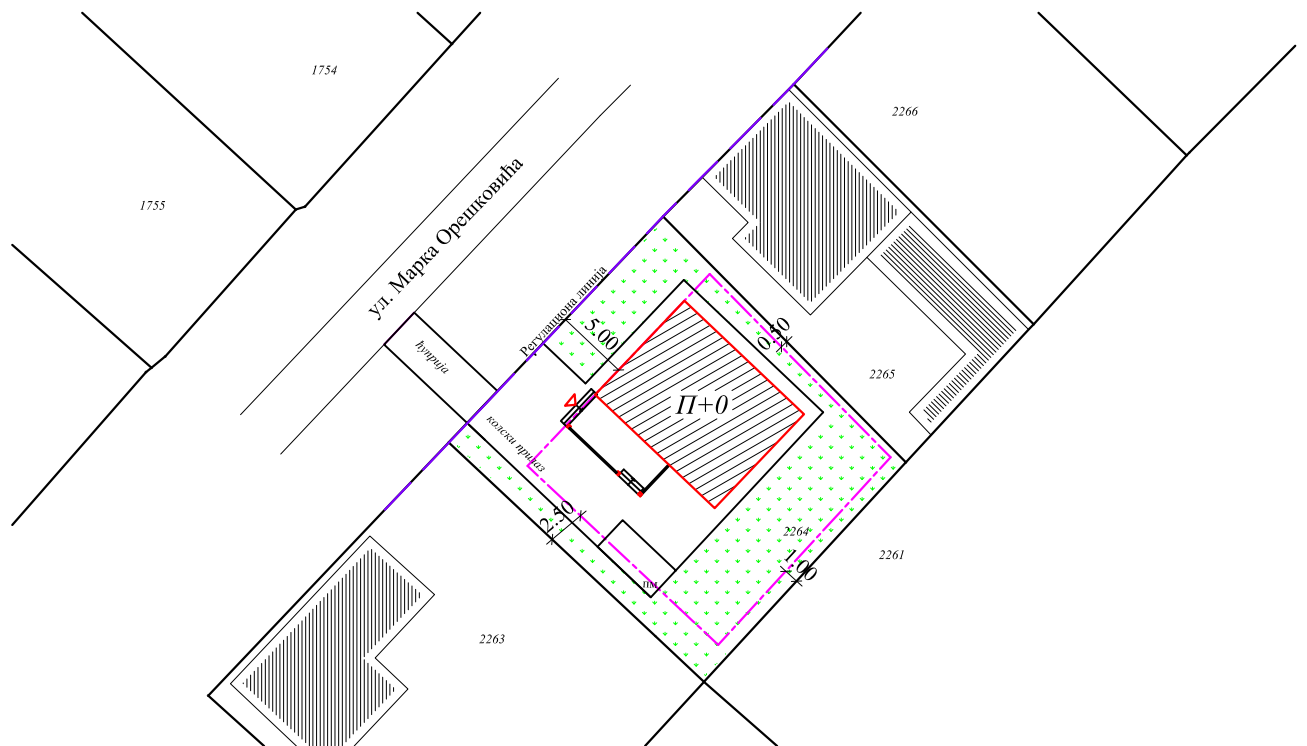
Напомена:

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.





Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

-  Регулациона линија
-  Грађевинска линија
-  Планирана изградња
-  Улаз

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 2264 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-11195/2021 од 08.06.2021.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 2264 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад број 956-302-12054/2021 од 08.06.2021. год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-80980-21 од 22.06.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 22.06.2021.год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 3891 од 18.06.2021.год.
5. Идејно решење израђено од стране С.Р. „КАНА“ д.о.о. из Нове Пазове, бр. пројекта 15/2021 - 1, Нова Пазова, март 2021.год.
6. Пуномоћје за заступање од стране Нине и Небојше Поповић, обоје из Београда дато Миодрагу Брајковићу из Београда, оверена код јавног бележника Мирјане Спасић из Београда бр. УОП – II: 837-2021 од дана 31.03.2021. год..
7. Такса за решење у износу од 320,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, 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 61-51910500 прималац Агенција за привредне регистре.
10. Такса за локацијске услове у износу 9.009,00 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. Нине и Небојши Поповић из Београда, путем пуномоћника,
2. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова