

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-СПЗ-9286-ЛОС-1/2021
Дана: 06.07.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 4663 к.о. Нова Пазова
у Новој Пазови у улици Његошева бр.121
у блоку 21

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).

Подносилац захтева: РАДОВАН СКАКАВАЦ
из Београда (Земун).

Пуномоћник: „Urban Project“ д.о.о. из Старе Пазове
ул. Бранка Радичевића бр. 12/А/20,
чији је законски заступник Дарко Исаиловић из Старе Пазове.

Број и дан подношења захтева: РОР-СПЗ-9286-ЛОС-1/2021 од 02.04.2021. године.

Подаци о локацији: Блок 21-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. 4663 к.о. Нова Пазова, уписана је у лист непокретности број 4399 к.о. Нова Пазова у површини 05а 99м².

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.

Индекс заузетости парцеле: До 40% (Максимално 240м²)

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 479м²)

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 180м²).

Намена објекта: Планира се изградња стамбеног објекта, спратности П+1, намењеног за три стамбене јединице са сопственим улазима у станове и то:

- стамбена јединица 1 планирана је до улице, у приземљу и на првом спрату, корисне површине око 84м²,

- стамбена јединица 2 планирана је у централном делу објекта, у приземљу и на првом спрату, корисне површине око 84м² и
- стамбена јединица 3 планирана је према задњем дворишту, у приземљу у на првом спрату, корисне површине око 84м².

Укупна корисне површина свих стамбених јединица је око 252м²

Класификација и категорија објекта: Доминантна категорија А

Стамбене зграде са три стана - 112211 А – 100 %.

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимална спратност П+1+Пк за породичне стамбене зграде и П+2 за ниске вишепородичне стамбене зграде;

Спратност планиране изградње П+1.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 240м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 160м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 479м².

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 320м².

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 252м².

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 1.20 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 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 улици Његошеву са приступом до објекта.

За потребе паркирања моторних возила предвиђена су четири паркинг места 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 оградe: Око парцеле уколико није изграђена потребно је изградити ограду. Елементи оградe (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 оградe 1.80м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини.

Загревање објекта: Објекат ће се загревати на електричну енергију.

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 за кат. парц. бр. 4663 к.о. Нова Пазова, 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.-80333-21 од 25.06.2021. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 28.06.2021.год.
- Водни и канализациони услови:
Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 3892 од 18.06.2021.год.
- Гасни услови:

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.



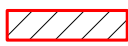

Приказ регулационих и грађевинских линија



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. 4663 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 956-04-098-11194/2021 од 08.06.2021.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 4663 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад број 956-302-12022/2021 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.-80333-21 од 25.06.2021.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 28.06.2021.год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 3892 од 18.06.2021.год.
5. Идејно решење израђено од стране „Urban Project“ д.о.о. из Старе Пазове, бр. пројекта ИДР-21/21, Стара Пазова, април 2021.год.
6. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 4663 к.о. Нова Пазова израђен од стране д.о.о. „ABSOLUT documents VS“ од 08.03. 2021.год.
7. Пуномоћје за заступање од стране Скакавац Радована дато „Urban Project“ д.о.о. из Старе Пазове од 24.03.2021. год., електронски потписано 01.04.2021.год.
8. 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.
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 ЦЕОП у износу од 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 28-50449400 прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу 19.026,00 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,

дипл.правник Радомир Невајда

Начелница,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. Радовану Скакавцу из Београда, путем пуномоћника,
2. ЕПС Дистрибуција, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова