

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-SPZ-17529-LOC-1/2021
Дана: 02.08.2021.године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 5394/8 и 5514/2 к.о. Нова Пазова
у Новој Пазови у улици Јанка Чмелика бб
у Блоку 19

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 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), 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. 031-111/2021-III од 21.07.2021. год.

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

Подносилац захтева: **СЛОБОДАН ДУЈИЋ**

из Нове Пазове

Пуномоћник:

„Decart inženjering“ (ПИБ 105851175) д.о.о. Београд

из Београда, ул. Милешевска

чији је законски заступник Игор Мандић из Нове Пазове

Број и дан подношења захтева: РОР-SPZ-17529-LOC-1/2021 од 09.06.2021.године.

Подаци о локацији: Зона постојећег породичног становања у оквиру ове зоне могућа је изградња породичних стамбених заграда спратности до П+1+Пк, ниских вишепородичних стамбених зграда спратности до П+2 и садржаја комплементарних становању.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 5394/8 к.о. Нова Пазова, уписана је у лист непокретности број 2234 к.о. Нова Пазова у површини 07а 72м²;

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 5514/2 к.о. Нова Пазова, уписана је у лист непокретности број 5484 к.о. Нова Пазова у површини 02м².

Намена парцеле: Парцела С1 је грађевинска парцела намењена изградњи породичне стамбене зграде до четири стана

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Степен заузетости парцеле: До 40% (Максимално 310м²)

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 619м²)

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 232м²).

Намена објекта: Планира се изградња стамбеног објекта намењеног за четири стамбене јединице - куће у низу, спратности П+1, укупне корисне површине око 424м².

Свака стамбена јединица има свој засебан улаз и планирана је у делу приземља и у делу на првом спрату и то: стамбена јединица 1, корисне површине око 117м², стамбена јединица 2 корисне површине око 95м², стамбена јединица 3 корисне површине око 95м² и стамбена јединица 4 корисне површине око 117м².

Класификација и категорија објекта: Б – 111021 – 100 %.

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

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 310м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 305м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 619м².

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 554м².

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 424м².

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 Јанка Чмелика са приступом до објекта.

За потребе паркирања моторних возила обезбедити четири паркинг места (према идејном решењу предвиђене су гараже у склопу стана 1 и стана 4 , док се за стан 2 и стан 3 планира по једно паркинг место на парцели поред сопственог улаза).

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму на парцели минимално удаљену од било које међе 3,0м. 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 на електричну енергију путем електро котлова засебног за сваку јединицу.

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 из катастра водова за кат. парц. бр. 5514/2 и 5394/8 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад картиране су подземне и надземне инсталације на предметној локацији.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Електро услови:
Према Условима од „Електродистрибуције Србија“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-102590-21 од 13.07.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о Београд дана 14.07.2021.год.
- Водни и канализациони услови:
Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 4477 од 02.07.2021.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 употребну дозволу неопходно је да кат. парц. бр. 5514/2 и 5394/8 к.о. Нова Пазова буду обједињене у једну грађевинску парцелу.

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 5514/2 и 5394/8 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 956-302-14043/2021 од 01.07.2021.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 5514/2 и 5394/8 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад број 952-04-098-13231/2021 од 01.03.2021. год.
3. Услови од „Електродистрибуције Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-102590-21 од 13.07.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 14.07.2021.год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 4477 од 02.07.2021.год.
5. Идејно решење израђено од стране „Decart inženjering“ д.о.о. Београд, бр. тех. документације ИДР-26/21 у Београду, јуна 2021. године.
6. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 5394/8 и 5514/2 к.о. Нова Пазова израђен од „ABSOLUT documents VS“ д.о.о. од 09.04. 2021.год.
7. Пуномоћје за заступање од стране Слободана Дујића из Нове Пазове дато „DECART INŽENJERING“ д.о.о. из Београда – Врачар, чији је законски заступник Игор Мандић из Нове Пазове, оверено код јавног бележника Сава Дедајић из Старе Пазове бр. УОП – I:2824-2021 од 02.06.2021. 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 94-5007030 прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу 29.635,00 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
струк.инж.грађ. Биљана Симеуновић

Начелница,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

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