



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа Стара Пазова

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-10056-LOC-1/2022

Дана: 28.09.2022. године

Стара Пазова, Светосавска 11

Број телефона: 022/310-170

ЈК

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА

на кат. парц. бр. 5871/1 к.о. Нова Пазова у ул. Пинкијева бб

Законски основ за израду локацијских услова: Локацијски услови израђују се на основу чл. 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), 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 основ за израду локацијских услова: План генералне регулације Нове Пазове („Сл. лист општина Срема“ број 32/18, 37/18, 4/21 и 39/21).

Подносилац захтева: СЛАВИЦА КОВАЧЕВИЋ

из Нове Пазове н

Пуномоћник: Марија Прокић из Старе Пазове.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-10056-LOC-1/2022 од 03.04.2022. године.

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

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 5871/1 к.о. Нова Пазова, уписана у лист непокретности бр. 5871/1 к.о. Нова Пазова у површини од 05а 95м².

Намена парцеле: Зона породичног становања-подручје ниске спратности и изграђености (зона урбане санације - консолидације) намењена је за изградњу стамбених зграда и компатибилних пратећих садржаја.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Степен заузетости парцеле: До 40% (Максимално 238м²)

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 476м²)

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 178м²).

Намена објекта: Планира се изградња стамбеног објекта спратности П+1 намењена за једну стамбену јединицу корисне површине око 230м².

Фазност изградње: Нема фазне изградња.

Категорија и класа објекта: А – 1111011 - 100%.

Тип објекта: Слободностојећи објекти.

Спратност објекта: Затражена спратност објекта је П+1.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 238 м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 170м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 476м².

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 295м².

Бруто развијена грађевинска површина јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама).

Корисна површина објекта: Корисна површина планиране изградње износи око 230м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално + 0,10 м.

Светла висина просторија: Минимално 2,60м.

Осветљење и вентилација: Све просторије у објекту морају имати вентилацију, дневно или вештачко светло.

Отвори на бочним фасадама: Отварање отвора на просторијама за становање као и пословним просторијама на бочним фасадама може се дозволити ако је међусобни размак између објеката (укупно са испадима) једнак или већи од 5,0 м. Ако је међусобни размак од 2,5м до 5,0м дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене уз услов да доња кота на коју се оставља отвор буде једнака или више од 1,8м.

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 директан улаз-излаз на улицу Хероја Пинкија преко кат.парц.бр. 6498 к.о. Нова Пазова. За потребе паркирања моторног возила обезбедити простор на сопственој парцели.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде одвести у зелене површине на парцели.

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 загревати алтернативно на електричну енергију или чврста горива.

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 плана катастра водова од РГЗ Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад на предметној кат. парцели су картиране инсталације.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

-Електро услови: Условима за пројектовање и прикључење од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-373162-22 од

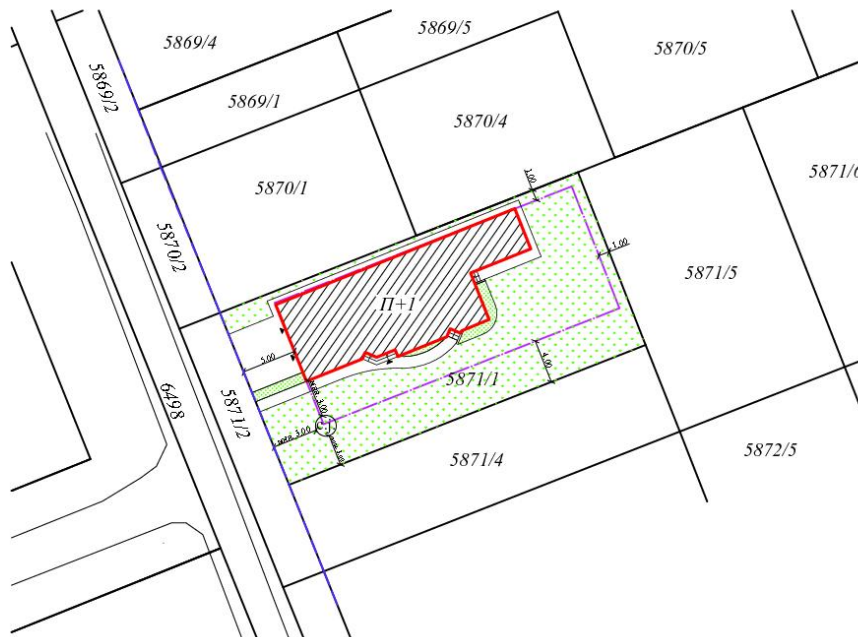
05.09.2022.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана
06.09.2022. год

- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п.
Стара Пазова, број 8241 од 31.08.2022. 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



Легенда:

-  Регулациона линија
-  Грађевинска линија
-  Планирана изградња
-  Улаз у објекат
-  Водонепропусна септичка јама

Саставни део локацијских услова са прилозима и такса:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 5871/1 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-14680/2022 од 20.07.2022.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц. бр. 5871/1 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад, број 956-302-15583/2022 од 15.07.2022.год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-373162-22 од 05.09.2022.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 06.09.2022. год
4. Технички услови од ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 8241 од 31.08.2022. год.
5. Пуномоћје за заступање од стране Славице Ковачевић из Нове Пзаове дато Марији Прокић из Старе Пазове, електронски потписано дана 24.03.2022.год.
6. Идејном решењу израђеном од стране Никола Граовац ПР „Dreamers architects“ Београд, бр. тех. документације 07/22, у Београду марта 2022.год.
7. Такса за решење у износу од 2270,00 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 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 52-51102590 прималац Агенција за привредне регистре.
10. Такса за локацијске услове у износу 17.640,00 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:

Н а ч е л н и ц а,

Радомир Невајда, дипл.правник

Биљана Симеуновић, струк.инж.грађ.

Јелена Кнежевић, спец.урб. дипл.пр.пл.

Душанка Грозданић Миловић, дипл.инж.арх.

Доставити:

1. Славици Ковачевић 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.