

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-СПЗ-30100-ЛОСН-2/2019
Дана: 27.01.2019. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 1261/110 к.о. Стара Пазова
у Старој Пазови у улици Алексе Шантића бб
у Блоку 54

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 и 37/19 др. Закон), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронском путем („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 68/19), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 35/15, 114/15 и 117/17), 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.112-5-25/2019-III од 14.06.2019. год.

Плански документ: План генералне регулације за насеље Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17).

Подносилац захтева: **МИКИЦА ПАНИЋ**
из Старе Пазове

Пуномоћник: Василије Јовановић
из Старе Пазове

Број и дан подношења захтева: РОР-СПЗ- 30100-ЛОСН-2/2019 од 22.10.2019.године.

Подаци о локацији: Зона 2 - Зона новог породичног становања намењена је породичној стамбеној изградњи и садржајима комплементарним становању, изузев изградње пољопривредних газдинстава као вида рада уз становање - Блок 54.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 1261/110 к.о. Стара Пазова, уписана у лист непокретности бр. 10933 к.о. Стара Пазова у површини од 18а 73м².

Намена парцеле: Зона новог породичног становања Део насеља намењен породичном становању уз могућност изградње и компатибилних намена (Пословање у оквиру стамбено пословних комплекса; Трговина на мало; Угоститељство; Занатство и услуге; Комунални и саобраћајни објекти у функцији становања; Здравство, дечија заштита; Образовање; Култура; Верски објекти; Спортско рекреативни објекти и површине (ограничење у површини парцеле)).

У стамбеној зони није могућа градња производних објеката и складишта као основног садржаја парцеле, затим изградња индустријских или производних погона који буком, мирисом, загађењем ваздуха или опасношћу од загађивања подземних и површинских вода и сл. угрожавају животну средину.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Индекс заузетости парцеле: До 60% (Максимално 1124м²)

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 1498м²)

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 562м²).

Намена објекта: Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+Пк, корисне површина око 255м².

Класификација и категорија објеката:

Стамбени објекат 111011 А – 100%.

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимална спратност П+1+Пк;

Спратност планиране изградње је П+Пк.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 1124м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 155м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 1498м².

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 315м².

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 255м².

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 1.20 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 на улици Алексе Шантића преко кат. Парц. Бр. 1261/111 к.о. Стара Пазова, која је део ове улице. За потребе паркирања моторног возила обезбедити простор на сопственој парцели.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму на парцели минимално удаљену од било које међе 3.0м као и од објекта. 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 алтернативно, на електричну енергију, чврсто гориво или гас.

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 издатом од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад нема уписаних водова.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Електро услови: Према Условима од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-355586-19 од 19.11.2019.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 21.11.2019. год..
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 10211 од 07.11.2019.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.

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 1261/110 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. ROP-SPZ-30100-LOCH-2/2019 од 25.10.2019.год.
2. Уверење за копију катастарског плана водова за кат. парц. бр. 1261/110 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-01-302-9857/2019 од 24.10.2019.год.
3. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-355586-19 од 19.11.2019.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 21.11.2019. год..
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 10211 од 07.11.2019.год..
5. Идејно решење израђено од стране „ABSOLUT documents VS“ с.р. из Старе Пазове, број техничке документације ИДР 19/2019 из августа 2019.год.
6. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 1261/110 к.о. Стара Пазова израђен од „ABSOLUT documents VS“ д.о.о. из Старе Пазове јул 2019.год.
7. Пуномоћје за заступање од стране Микице Панића из Старе Пазове дато „ABSOLUT documents VS“ д.о.о. из Старе Пазове, тј. Снежани Јовановић и Василију Јовановићу обоје из Старе Пазове, оверено код Јавног бележника Петра Ђурђевића из Старе Пазове, бр. УОП-І:1957-2019 од дана 15.05.2019.год..
8. Такса за захтев 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 840-742221843-73 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 94-50154401 прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу 19.026,00 динара уплаћује се на рачун број 840-742221843-73 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. Микици Панићу из Старе Пазове, путем пуномоћника,
2. ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова.