

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-38356-LOC-1/2019
Дана: 27.02.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 1261/112 и 1261/113 к.о. Стара Пазова
ул. Алексе Шантића бб у Старој Пазови
Блок 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, 37/19-др. Закон и 9/20 (чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту)), 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: Плана генералне регулације за насеље Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17).

Подносилац захтева: **БРАНИСЛАВ ЂОРЂЕВ**
из Нове Пазове

Пуномоћник: Миодраг Брајковић
из Београда

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-38354-LOC-1/2019 од 14.12.2019. год..

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. 1261/112 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 10882 к.о. Стара Пазова у површини 09а 03м².

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1261/113 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 10882 к.о. Стара Пазова у површини 09а 03м².

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: Индекс заузетости до 60% што износи 1083м².

(индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима);

Индекс изграђености: Индекс изграђености до 0,8 што износи 1445м².

(индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле);

Минимална површина под зеленилом: 30 % (минимално 542м²).

Категорија и класа објекта:

Стамбени објекат 111011 А 100 %.

Намена објекта: Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом корисне површине око 145м², спратности П+0.

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимално дозвољена спратност објекта П+1+Пк.

Планирана спратност објекта П+0.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена узетост парцеле је 1084м².

Заузетост парцеле под планираним изградњом је око 175м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 1445м².

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 175м².

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 стамбеног објекта износи укупно око 145м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално + 0.10 м.

Светла висина просторија: Минимално 2.60м.

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 директан улаз-излаз на улицу Алексе Шантића. Преко кат. парц. бр. 1261/114 к.о. Стара Пазова, која је део ове улице. За потребе паркирања моторног возила обезбедити простор на сопственим парцелама.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде са крова објекта 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 3.0м као и од објекта. Септичка јама представља прелазно решење до изградње фекалне канализације у улици.

Врста и висина ограде: Око парцеле 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. Минимална висина ограде до 1,80 м.

Загревање објекта: Објекат загревати на 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 Уверерњу Одељења катастра водова Нови Сад за кат. парц. бр. 1261/112 и 1261/113 к.о. Стара Пазова нема уписаних водова.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Електро услови: Према Условима за пројектовање и прикључење од ЕПС Дистрибуција, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-28837-20 од 04.02.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 05.02.2020.год.. Издати су услови према којима није могуће извршити прикључење изграђеног објекта без додатних услова и склапања уговора између дистрибутера и Општине Стара Пазова или дистрибутера и власника парцела.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 724 од 29.01.2020.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 издавање грађевинске дозволе неопходно је закључити уговор о изградњи недостајуће електроенергетске инсталације за потребе изградње између дистрибутера и инвеститора.

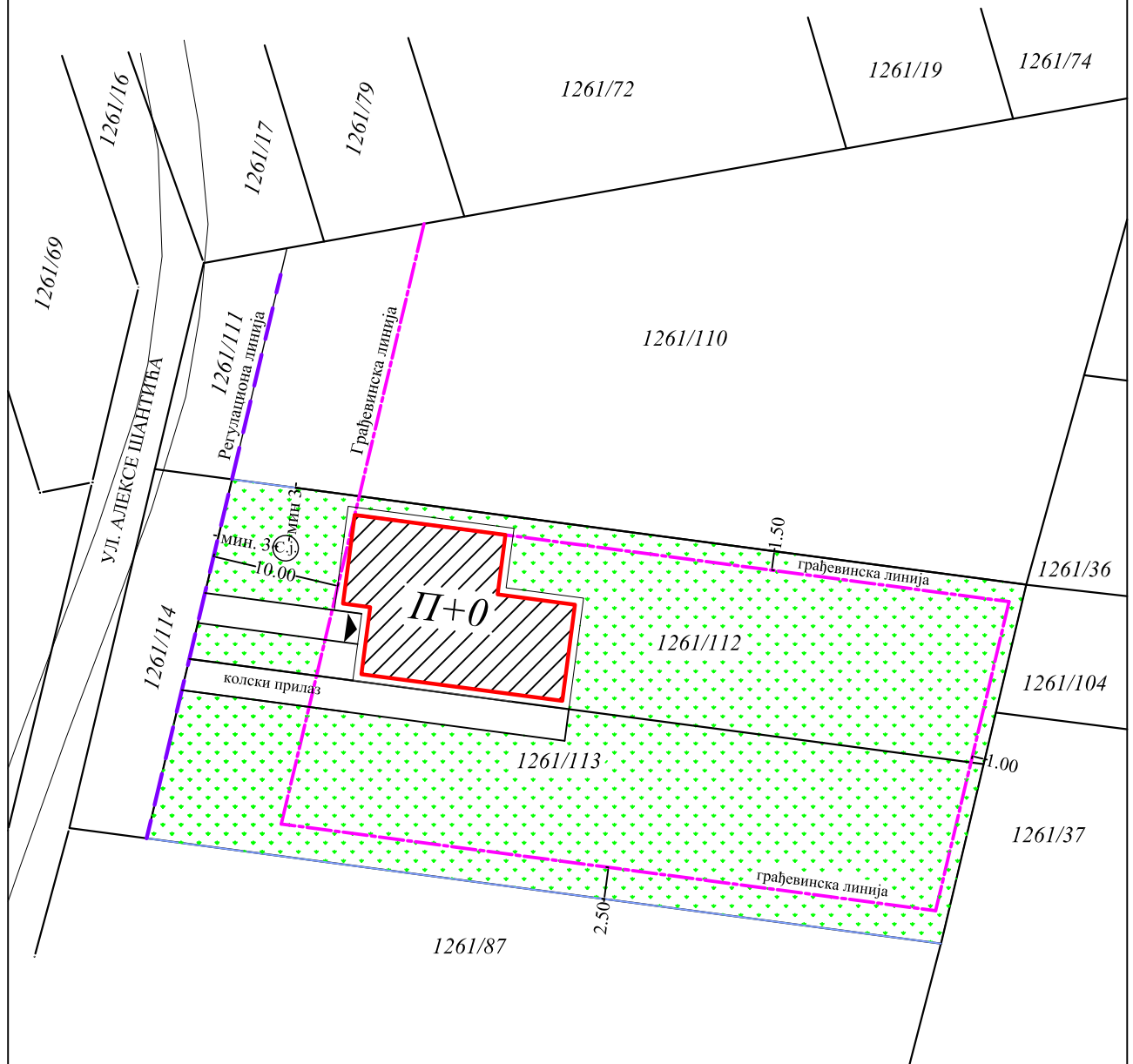
Обавеза је инвеститора да пре исходавања употребне дозволе изврши обједињавање кат. парц. бр. 1261/112 и 1261/113 к.о. Стара Пазова у једну грађевинску парцелу са директним излазом на улицу Алексе Шантића у Старој Пазови.

Објекат се пре обједињавања кат. парц. бр. 1261/112 и 1261/113 к.о. Стара Пазова планира на кат. парц. бр. 1261/112 к.о. Стара Пазова. Након обједињавања парцела доћи ће до промене катастарске честице.






Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

-  Регулациона линија
-  Грађевинска линија
-  Планирана изградња
-  Улаз
-  септичка јама

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 1261/112 и 1261/113 к.о. Стара Пазова издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова број ROP-SPZ-38354-LOC-1/2019 од 23.12.2019.год..
2. Уверење издато од РГЗ Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад за кат.парц.бр. 1261/112 и 1261/113 к.о. Стара Пазова, Стара Пазова број 956-01-302-12326/2019 од 18.12.2019.год..
3. Услови од ЕПС Дистрибуција, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-28837-20 од 04.02.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 05.02.2020.год..
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 724 од 29.01.2020.год..
5. Идејно решење израђено од стране С.Р. „KANA“ Нова Пазова, број техничке документације 99/2019-0 у Новој Пазови децембара 2019.год.
6. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 1261/112 и 1261/113 к.о. Стара Пазова израђен од Бироа за извођење геодетских радова „ABSOLUT documents VS” д.о.о. Стара Пазова од 09.12.2019.год.
7. Пуномоћје за заступање од стране Ђорђевић Бранислава из Нове Пазове дато Брајковић Миодрагу из Београда, оверено код Јавног бележника Петра Ђурђевића из Старе Пазове УОП-II:5267-2019 дана 06.12.2019.год.
8. Такса за захтев у износу од 1.880,00 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 320,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
10. 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.
11. Накнада за СЕОР у износу од 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 68-58643300, прималац Агенција за привредне регистре.
12. Такса за локацијске услове у износу од 11.528,00 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. Ђорђевић Браниславу из Нове Пазове, путем пуномоћника,
2. ЕПС Дистрибуција, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова.