

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-СПЗ-18385-ЛОС-3/2020
Дана: 13.10.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 3097/29 к.о. Стара Пазова
у Старој Пазови у улици Пољској бб
у Блоку 78

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. 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.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: **ЈОВАНА РАДОМИЛОВИЋ**

из Старе Пазове,

Пуномоћник: Тамара Шаренац Рајковић
из Свилајнца.

Број и дан подношења захтева: РОР-СПЗ-18385-ЛОС-3/2020 од 07.08.2020.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.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 3097/29 к.о. Стара Пазова, површине 21а 58², уписана су у лист непокретности број 10837 к.о. Стара Пазова.

Намена парцеле: Зона новог породичног становања. Део насеља са наменог породичном становању уз могућност изградње и компатибилних намена.

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, као ни изградња пољопривредних газдинстава.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Индекс заузетости парцеле: До 60% (Максимално 1.295м²)

Индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.

Индекс изграђености парцеле: До 1,2 (Максимално 2.590м²)

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 647м²).

Намена објекта: Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+0, корисне површине око 65м².

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+0.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 1.295м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 78м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 2.590м².

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 78м².

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 65м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Стамбени - минимално +0,15м.

Светла висина просторија: Стамбени минимално 2,60м.

Отвори на фасади према ближој суседној међи: Отворе поставити на парапетни зид минималне висине h = 1,80м. 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 са улице Пољске (кат. парц. бр. 3097/34 к.о. Стара Пазова). 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. 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 ће се загревати алтернативно, на ел. енергију и чврсто гориво.

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 Одељења за катастар водова Нови Сад нема уписаних водова за кат. парц. бр. 3097/29 к.о. Стара Пазова.

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.-275421-20 од 02.10.2020. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 08.10.2020. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 7725 од 23.09.2020. год.

Напомена:

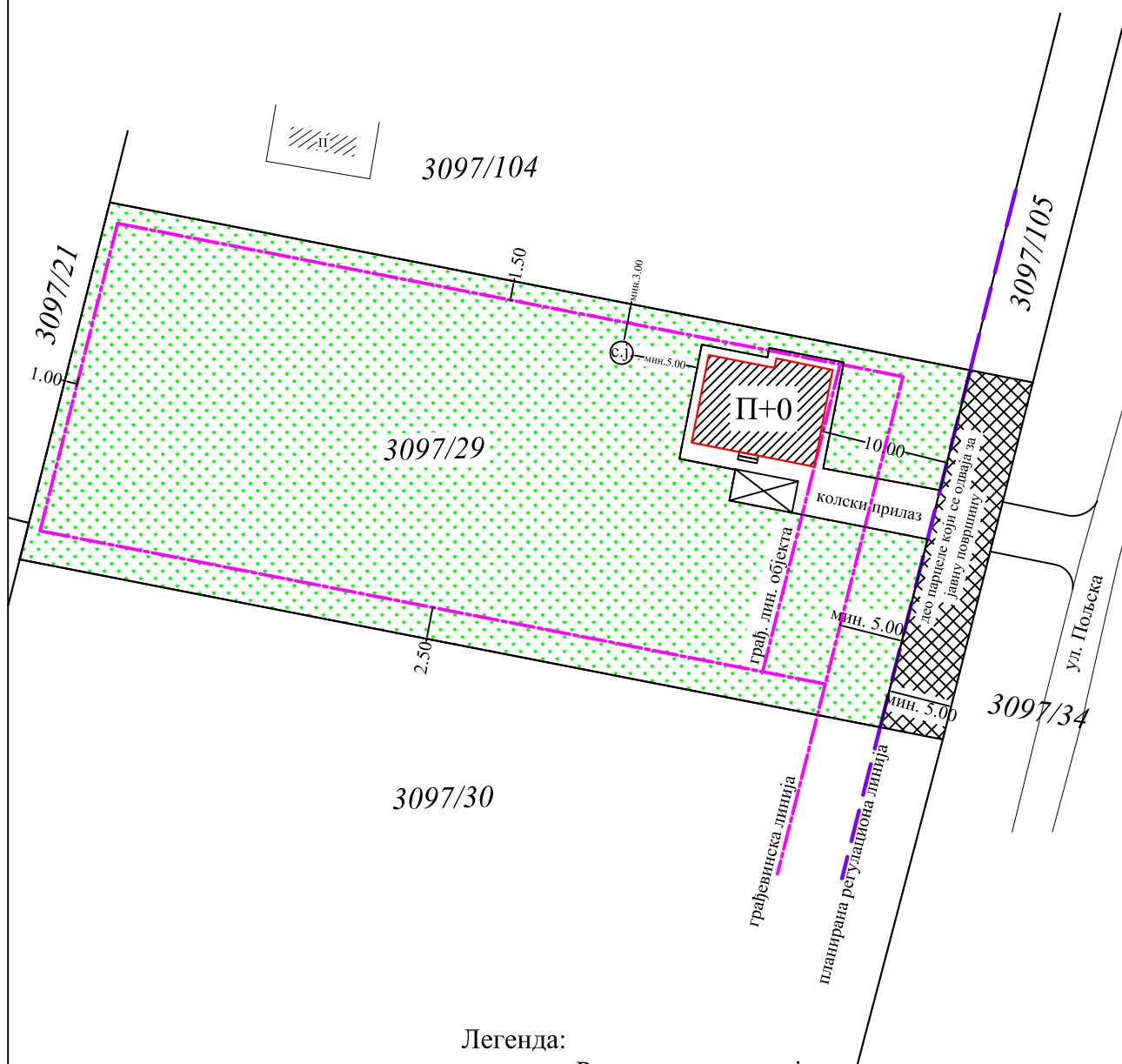
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Пре подношења захтева за грађевинску дозволу неопходно је да се изврши парцелација кат. парц. бр. 3097/29 к.о. Стара Пазова за потребе формирања парцеле намењене за површину јавне намене – део улице Пољске, као и сређивање имовинско правних односа у РГЗ СКН Стара Пазова тј. упис парцеле јавне намене на име Општине Стара Пазова.

Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

— — — — — Регулациона линија

— — — — — Грађевинска линија

▨ Планирана изградња

▲ Улаз

⊙(с.ј.) Водонепропусна септичка јама

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 3097/29 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-15379/2020 од 18.09.2020. год.
2. Уверење за Копију катастарског плана водова за кат. парц. бр. 3097/29 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-01-302-12229/2020 од 28.08.2020.год.
3. Услови од „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-275421-20 од 02.10.2020. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 08.10.2020. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 7725 од 23.09.2020.год.
5. Идејно решење израђено од стране „NEGAL COMPANY“ д.о.о. из Ивањице, број техничке документације ИДР-22-2/2020 из августа 2020. год.
6. Пуномоћје Јоване Радомиловић из Старе Пазове дато Тамари Шаренац Рајковић из Свилајнца, оверено од јавног бележника Петра Ђурђевића из Старе Пазове под бројем УОП – П:3569-2020, дана 23.06.2020. год.
7. 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.
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 97 119-59116000 прималац Агенција за привредне регистре.
10. Такса за локацијске услове у износу 5.382,00 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,

струк. инж. грађ. Биљана Симеуновић

Начелница,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. Јовани Радомиловић из Старе Пазове, путем пуномоћника,
2. „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова.