

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-СПЗ-189-ЛОС-1/2020
Дана: 30.03.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 3098/68 к.о. Стара Пазова
у Старој Пазови у улици Горанској бб
у Блоку 84

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: **МИЛОРАД ПЕСЛАЋ** (бр. пасоша 214458617)
из Милешева, ул. Генерала Родића бр. 5,
са боравиштем у Италији

Пуномоћник: „G&P PRO-ING“ д.о.о. (ПИБ 103648928)
из Старе Пазове ул. Тирила и Методија бр. 15 први спрат.
тј. овлашћено лице Горан Зековић из Старе Пазове

Број и дан подношења захтева: РОР-СПЗ-189-ЛОС-1/2019 од 08.01.2020.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. 3098/68 к.о. Стара Пазова, површине 09а 67м², уписана су у лист непокретности број 11040 к.о. Стара Пазова.

Намена парцеле: Зона новог породичног становања. Део насеља са наменом 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 и изградња пољопривредних газдинстава.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Индекс заузетости парцеле: До 60% (Максимално 580м²)

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 1160м²)

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 290м²).

Намена објекта: Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности Пд+П+0, корисне површине око 135м².

Класификација и категорија објекта:

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 Пд+П+0.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 580м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 150м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 1160м².

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 150м².

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 135м².

Карактер објекта: Стални.

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

Светла висина просторија: Стамбени минимално 2,60м.

Подрум – минимално 2,40м.

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.

На улазној тераси поставити према кат. парц. бр. 3098/67 к.о. Стара Пазова непровидну ограду или зид минималне висине h = 1.80 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 7 (седми) 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 Горанске (кат. парц. бр. 3098/23 и 3098/72 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 уколико није изграђена потребно је изградити ограду. Елементи ограде (темелји, 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 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. 3098/68 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.-42040-20 од 07.02.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 11.02.2020. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 1116 од 06.02.2020.год.

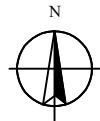
Напомена:

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.

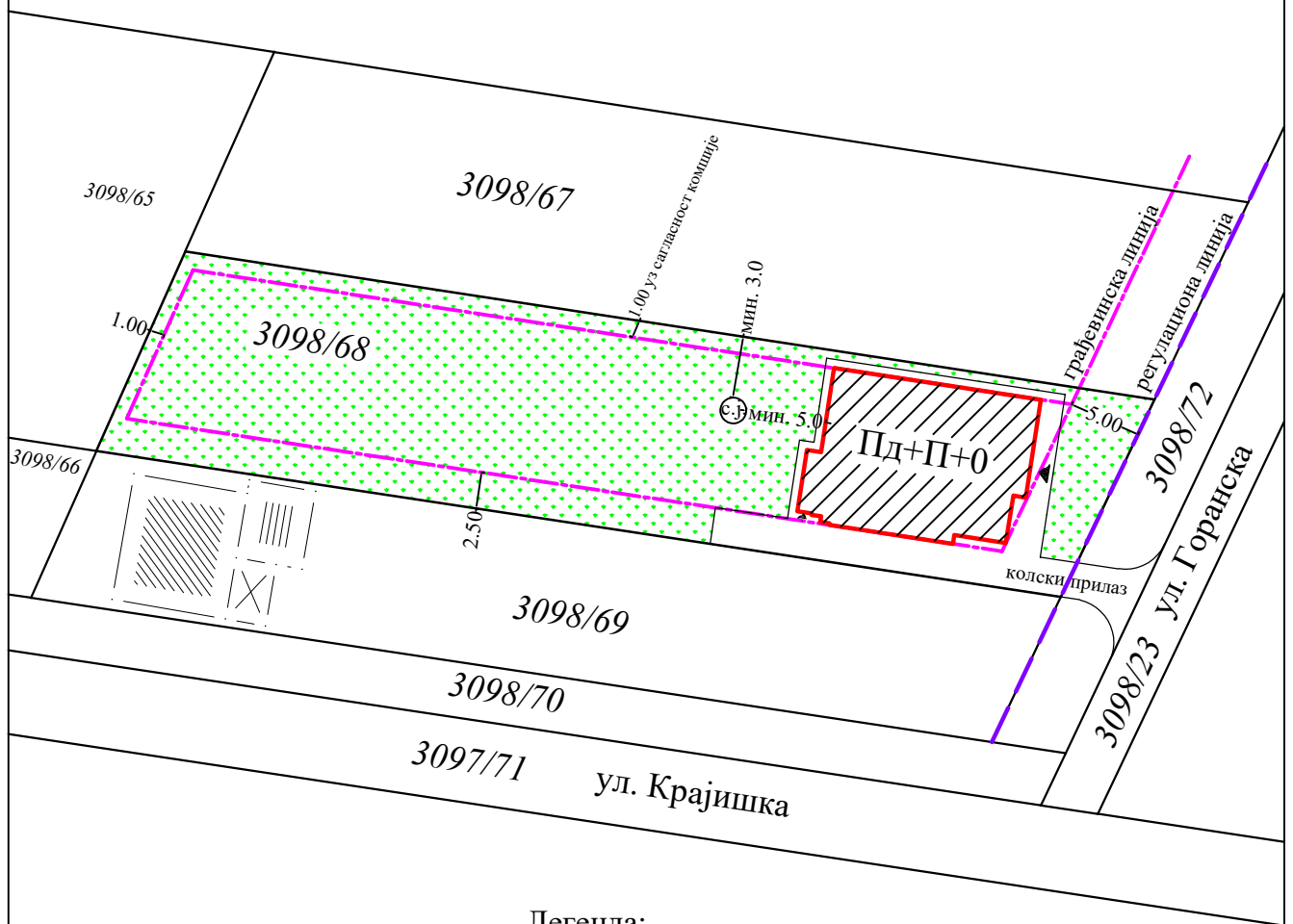
Објекат поставити на удаљености од 1,00м од заједничке међе кат. парц. бр. 3098/68 и 3098/67 к.о. Стара Пазова уз писмену сагласност власника кат. парц. бр. 3098/67 к.о. Стара Пазова.

Пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе неопходно је да кат. парц. бр. 3098/72 к.о. Стара Пазова буде уписана на име општине Стара Пазова у РГЗ СКН Стара Пазова из разлога што иста представља део улице Горанске – површину јавне намене.

Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500




Легенда:

— — — — — Регулациона линија

— — — — — Грађевинска линија

 Планирана изградња

 Улаз

 Водонепропусна септичка јама

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 3098/68 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. ROP-SPZ-189-LOC-1/2020 од 13.01.2020.год.
2. Уверење за Копију катастарског плана водова за кат. парц. бр. 3098/68 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-01-302-117/2020 од 10.01.2020.год.
3. Услови од „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-42040-20 од 07.02.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 11.02.2020. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 1116 од 06.02.2020.год.
5. Идејно решење израђено од стране „G&P PRO-ING“ д.о.о. из Старе Пазове, број техничке документације 01/20 јануар 2020.год.
6. Пуномоћје за заступање од стране Песлаћ Милорада из Ервеника, оверено код Јавног бележника Петра Ђурђевића из Старе Пазове, бр. УОП-І:4908-2019 од дана 26.12.2019.год.
7. Пуномоћје Урукало Драгана из Старе Пазове дато адвокату Дејану Станићу дана 27.03.2020. год.
8. Сагласност адвоката Дејана Станића у име Урукало Драгана из Старе Пазове власника кат. парц. бр. 3098/67 к.о. Стара Пазова у вези изградње стамбеног објекта на кат. парц. бр. 3098/68 к.о. Стара Пазова, тј. удаљености од заједничке међе 1,00метар дата дана 27.03.2020.год.
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 ЦЕОП у износу од 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 49-50229300 прималац Агенција за привредне регистре.
12. Такса за локацијске услове у износу 10.478,00 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. Песлаћ Милораду из Ервеника - Милешево, путем пуномоћника,
2. „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова.