

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-СПЗ-8966-ЛОС-1/2020
Дана: 03.06.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 3091/55 к.о. Стара Пазова
у Старој Пазови у улици Калинчјаковој бр. 41
у Блоку 36

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

Подносилац захтева: **НИКОЛА ВРАНИЋ**
из Старе Пазове.

Број и дан подношења захтева: РОР-СПЗ-8966-ЛОС-1/2020 од 15.04.2020.године.

Подаци о локацији: Зона старог породичног становања- Блок 36.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 3091/55 к.о. Стара Пазова, површине 07а 66м², уписана су у лист непокретности број 2459 к.о. Стара Пазова.

Намена парцеле: Зона постојећег породичног становања Део насеља са наменог 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 460м²)

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 919м²)

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 230м²).

Намена објекта: Планира се рушење постојећег стамбеног објекта спратности П+0, бруто површине 89м² за потребе стварања простора за изградњу стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+1, корисне површине око 235м².

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 П+1.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 460м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 145м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 919м².

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 300м².

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 235м².

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 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 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 Калинчјакове. За потребе паркирања моторног возила обезбедити простор на сопственој парцели или у склопу планираног објекта.

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 (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 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 Копији катастарског плана водова од РГЗ Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад за кат. парц. бр. 3098/68 к.о. Стара Пазова, картиране су подземне и надземне инсталације воде, струје и телефона.

- **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.-116200-20 од 06.05.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 07.05.2020. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 3472 од 30.04.2020.год.

Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 3471-1 од 26.05.2020.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.

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 3091/55 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-5785/2020 од 22.04.2020. год.
2. Копија катастарског плана водова за кат. парц. бр. 3091/55 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-01-302-4791/2020 од 23.04.2020. год.
3. Услови од „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-116200-20 од 06.05.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 07.05.2020. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 3472 од 30.04.2020. год.
5. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 3472-1 од 26.05.2020. год.
6. Идејно решење израђено од стране „S PROJECT 019“ д.о.о. из Старе Пазове, број техничке документације 16/120 јануар 2020. год.
7. Катастарско топографски план израђен од агенције „Гео Слај“ из Старе Пазове фебруара 2020.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 1080,00 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 10-59800400 прималац Агенција за привредне регистре.
12. Такса за локацијске услове у износу 17.838,00 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. Вранић Николи из Старе Пазове,
2. „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова.