

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-5813-LOC-1/2020
Дана: 16.06.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 2958/2 к.о. Стара Пазова
ул. Мирослава Антића бр. 63 у Старој Пазови
Блок 22

Законски основ за израду локацијских услова: Локацијски услови израђују се на основу члана чл. 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: **РАДОЈКА РОНЧЕВИЋ**

из Нових Карловаца

Пуномоћник: „Urban Project“ д.о.о. (ПИБ 111553102)

из Старе Пазове

тј. овлашћено лице Дарко Исаиловић из Старе Пазове

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-5813-LOC-1/2020 од 04.03.2020. год.

Подаци о локацији: Зона 1 - зона старог породичног становања - Блок 22.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 2958/2 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 11060 к.о. Стара Пазова у површини 09а 57м².

Намена парцеле: Зона 1- зона старог породичног становања представља део насеља са претежном наменом становање 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)).

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Индекс заузетости парцеле: Индекс заузетости до 60% што износи 574м².

(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 1,2 што износи 1148м².

(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 287м²).

Категорија и класа објекта: Стамбени објекат 111011 А - 100 %

Намена објекта: Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом корисне површине око 210м², спратности П+1.

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

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

Планирана спратност објекта П+1.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 574м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 130м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 1148м².

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 260м².

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 210м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Кота приземља објекта морају бити минимално 10цм више од припадајућих саобраћајница.

Светла висина просторија: Стамбени простор мин. 2.60м.

Отвори на фасади према ближој суседној међи: Отворе поставити на парпетни зид минималне висине $h = 1,80\text{м}$.

Максималне димензије прозорских отвора према ближој суседној парцели износе 1,20м x 0,60м.

Осветљење и вентилација: Све просторије у објектима 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 регулисати 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 парковског зеленила и травнатих површина. Потребно је да заузимају 30% укупне површине парцеле.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Предметна парцела има директан излаз на улицу Мирослава Антића, као и ул. Јанка Бака. Паркирање предвидети на сопственој парцели.

Одводњавање фекалних вода: Објекат прикључити на водонепропусну септичку јаму до изградње уличне канализационе мреже. Удаљеност септичке јаме од било које међе је минимално 3.00м, а од објекта минимално 5.00м.

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 1,80м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини.

Загревање објекта: Објекат ће се загревати алтернативно на струју и 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 Изводу из катастарског плана водова за кат.парц.бр. 2958/2 к.о. Стара Пазова издате од РГЗ, Сектора за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Нови Сад, картиране су инсталације водовода, канализације, телефона и електроинсталације, у РГЗ Служби за катастар непокретности Стара Пазова.

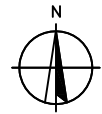
Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Електро услови: Према Условима за пројектовање и прикључење од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-112620-20 од 28.04.2020. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 28.04.2020. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 3346 од 24.04.2020. год.

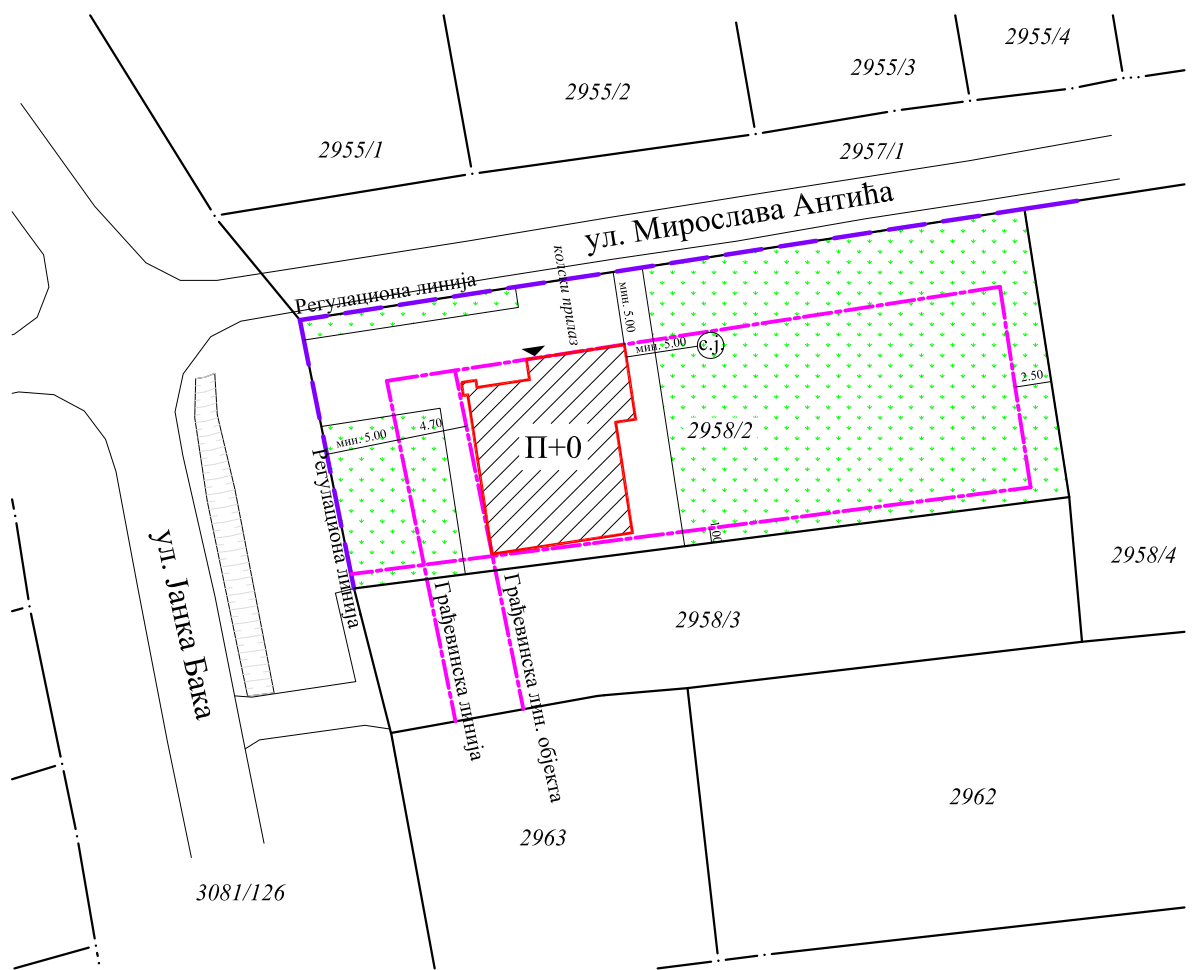
Напомена:

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.

Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

— — — — — Регулациона линија

— — — — — Грађевинска линија

▨ ▨ ▨ ▨ ▨ Планирана изградња

▲ Улаз

⊙ Водонепроп. септ. јама

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 2958/2 к.о. Стара Пазова издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, број ROP-SPZ-5813-LOC-1/2020 од 07.04.2020.год. потписано 08.04.2020. год.
2. Извод из катастарског плана водова за кат.парц.бр. 2958/2 к.о. Стара Пазова, издата од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад број: 956-01-302-3178/2020 од 10.03.2020. год.
3. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“, број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-112620-20 од 28.04.2020. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 28.04.2020. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 3346 од 24.04.2020. год.
5. Идејно решење израђено од стране „Urban Project“ д.о.о. Стара Пазова, број техничке документације ИДР – А-02/20 у Старој Пазови, фебруара 2020. год.
6. Пуномоћје за заступање од стране Радојке Рончевић из Нових Карловаца дато „Urban Project“ д.о.о. (ПИБ111553102) из Старе Пазове
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 СЕОР у износу од 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 22-55923500, прималац Агенција за привредне регистре.
10. Такса за локацијске услове у износу од 16.054,00 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
дипл.правник Радомир Невајда,

Начелница,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. Радојка Рончевић из Нових Карловаца, путем пуномоћника,
2. „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова.