

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-26298-LOC-1/2020
Датум: 01.02.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 9379/283 к.о. Стара Пазова
ул. Јана Бота у Старој Пазови
Блок 66**

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 и 43/20).

Подносилац захтева: **БОЈАН КОПАЊА**
из Старе Пазове.

Пуномоћник: Снежана Јовановић
из Старе Пазове.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-26298-LOC-1/2020 од 22.09.2020. год.

Подаци о локацији: Зона новог породичног становања- Блок 66.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 9379/283 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 10520 к.о. Стара Пазова у површини 12а 27м².

Намена парцеле: Зона новог 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).

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.

Степен заузетости парцеле: Степен заузетости је до 60%, што износи 736м².

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

Индекс изграђености: Индекс изграђености је до 1,2, што износи 1.472м².

(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 368м²)

Стамбени објекат - А - 111011 - 100%

Намена објекта: Планира се изградња једнопородичног стамбеног објекта, спратности П+Пк, укупне корисне површине око 220м².

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

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

Планирана спратност објекта П+Пк.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 736м².
Заузетост парцеле под планираним изградњом је око 160м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 1.472м².
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 планираног објекта је око 220м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Кота приземља објекта мора бити минимално за 10 цм виша 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 м.

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

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 - минимално 368м².

Пешачке и приступне саобраћајнице: Предметна парцела има директан излаз на улицу Јана Бота. Паркирање обавезно предвидети на парцели. У конкретном случају паркирање је предвиђено у гаражи у склопу објекта, као и на сопственој парцели.

Одводњавање фекалних вода: До проласка фекалне канализације кроз улицу Јана Бота, предвиђа се прикључење објекта на водонепропусну септичку јаму на парцели, која мора бити удаљена минимално 3,0м од објекта и 2,5м од границе парцеле.

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 1,40м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини.

Загревање објекта: Предвиђа се загревање објекта на гас, али увођење гасне инсталације није предмет ових локацијских услова.

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 Одељења за катастар водова Нови Сад, картиране су оптичке и електро инсталације на парцели 9379/2 к.о. Стара Пазова.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

1. Електро услови: Према Условима за пројектовање и прикључење од ЕПС Дистрибуција, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-351685-20 од 03.12.2020. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 04.12.2020. год.
2. Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 9441 од 27.01.2021. год.

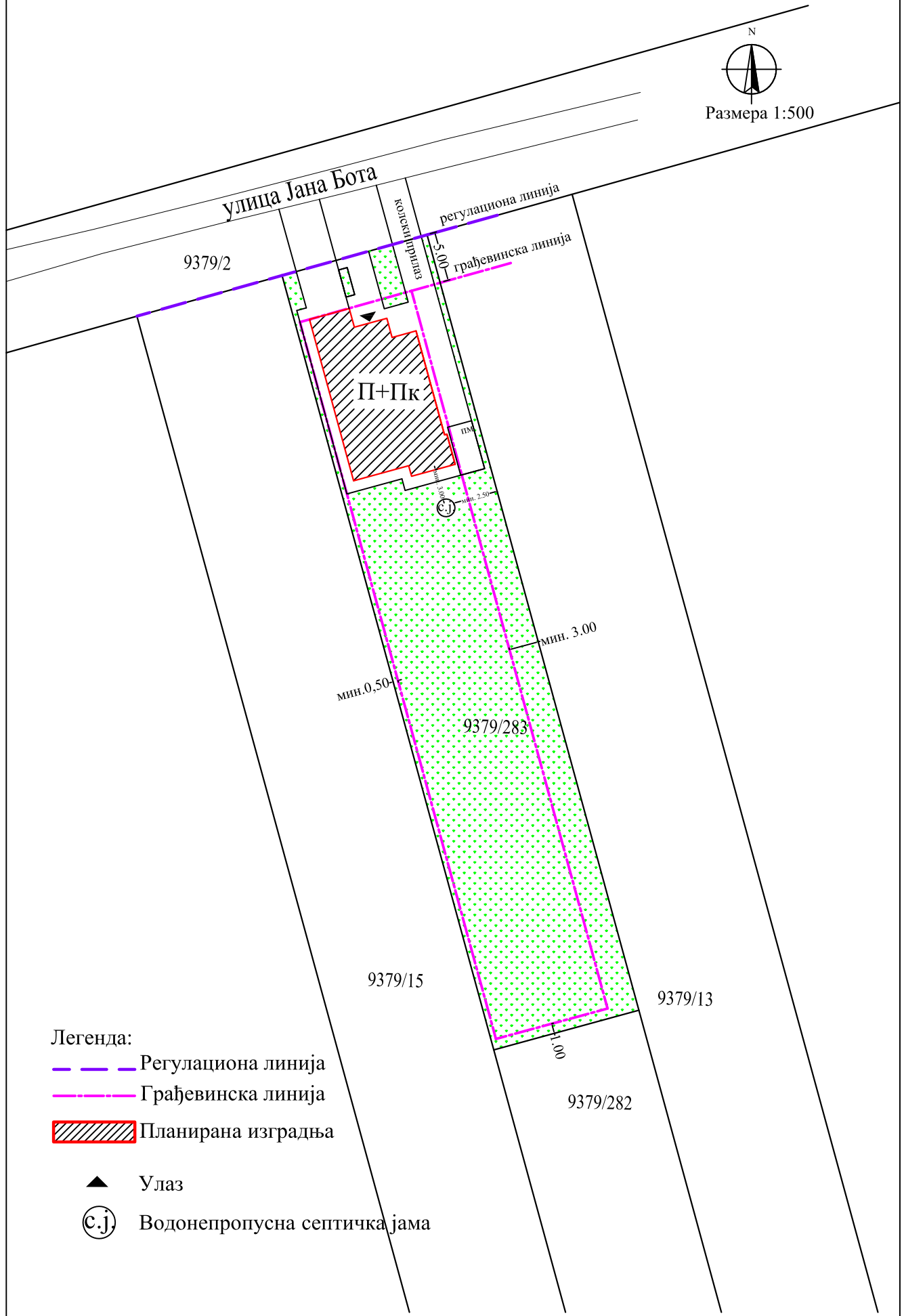
Напомена:

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

⊙(с.ј) Водонепропусна септичка јама

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 9379/283 к.о. Стара Пазова издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова број ROP-SPZ-26298-LOC-1/2020 од 23.11.2020. год.
2. Копију катастарског плана водова за кат. парц. бр. 9379/283 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-01-302-18082/2020 од 23.11.2020. год.
3. Услови од ЕПС Дистрибуција, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број број 88.1.1.0.-Д-07.17.-351685-20 од 03.12.2020. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 04.12.2020.год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 9441 од 27.01.2021. год.
5. Идејно решење израђено од стране „ABSOLUT documents VS“ д.о.о. из Старе Пазове број техничке документације ИДР-20-901 из септембра 2020. год.
6. Пуномоћје за заступање дато од стране Бојана Кобање из Старе Пазове, Снежани Јовановић из Старе Пазове, оверено од јавног бележника Петра Ђурђевића дана 30.06.2020. год. под бројем УОП – П:3773-2020.
7. Такса за захтев у износу од 320,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 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 72-235, прималац Општинска управа Општине Стара Пазова.
9. Накнада за СЕОР у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 28-59247300, прималац Агенција за привредне регистре.
10. Такса за локацијске услове у износу од 16.914,00 динара уплаћена на рачун број 840-742251843-73 са позивом на број 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. Кобањи Бојану из Старе Пазове, путем пуномоћника,
2. ЕПС Дистрибуција, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова.