



Република Србија
Општина Стара Пазова
Општинска управа Стара Пазова
Одељење за урбанизам и грађење
Број: ROP-SPZ-4730-LOC-1/2021
Датум: 06.09.2021.год.
Стара Пазова, Светосавска 11
Број телефона: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ЗА
ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА СА ГАРАЖОМ
на кат. парц. бр. 3095/7 и 3095/81 к.о. Стара Пазова,
ул. др Богдана Видаковића бб у Старој Пазови
блок 58**

Законски основ за израду локацијских услова: Локацијски услови израђују се на основу 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, 9/20 (чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту) и 52/21), чл. 118. Закона о општем управном поступку („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 18/16 и 95/18), 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. 031-111/2021-III од 21.07.2021. год.

Плански документ: План генералне регулације за насеље Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17 и 43/20).

Подносилац захтева: **ДУШАН ДРОЊАК**
из Сурдука.

Пуномоћник: „Decart inženjering“ (ПИБ 105851175) д.о.о.
Београд, ул. Милешевска 2/6
чији је законски заступник Игор Мандић из Нове Пазове.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-4730-LOC-1/2021 од 24.02.2021.год..

Подаци о локацији: Зона старог породичног становања -блок 58.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3095/7 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 2361 к.о. Стара Пазова у површини 10а 83м².

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3095/81 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 2361 к.о. Стара Пазова у површини 10а 83м².

Намена парцеле: Зона старог породичног становања је део насеља намењен породичном становању уз могућност изградње и компатибилних намена (Пословање у оквиру стамбено пословних комплекса; 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 до 60% што износи 1.300м².

(Степен 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 2.599м².

(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 650м²).

Категорија и класа објекта: Стамбени објекат Б - 111012 - 100%.

Намена објекта: Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом и гаражом за два паркинг места у оквиру објекта, спратности Пд+П+1, корисне површине око 370м².

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

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

Планирана спратност Пд+П+1.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 1.300м².

Заузетост парцеле под планираним објектом је око 215м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 2.599м².

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 370м².

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 је око 370м².

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 $h = 1.80$ 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 649,8м²).

Пешачке и приступне саобраћајнице: Предметна парцела има излаз на улицу др Богдана Видковића са које се остварује преко новопланираног колског прилаза приступ до објекта. Планирана су два гаражна места у склопу објекта.

Одводњавање фекалних вода: До изградње насељске канализационе мреже, дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама, које на парцели треба лоцирати минимално 3,00м од објекта и 2,5м границе парцеле. Септичка јама представља прелазно решење до изградње фекалне канализације у улици.

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. 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 чврста горива, гас или електричну енергију.

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 на кат. парц. бр. 3095/7 и 3095/81 к.о. Стара Пазова, нема уписаних водова.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

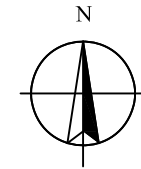
- Електро услови: Према Условима од ЕДС Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-40902-21 од 31.05.2021.год. заведено на писарници „ЕДС“ Београд дана 02.06.2021.год.
- Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 3266 од 25.05.2021.год..

Напомена:

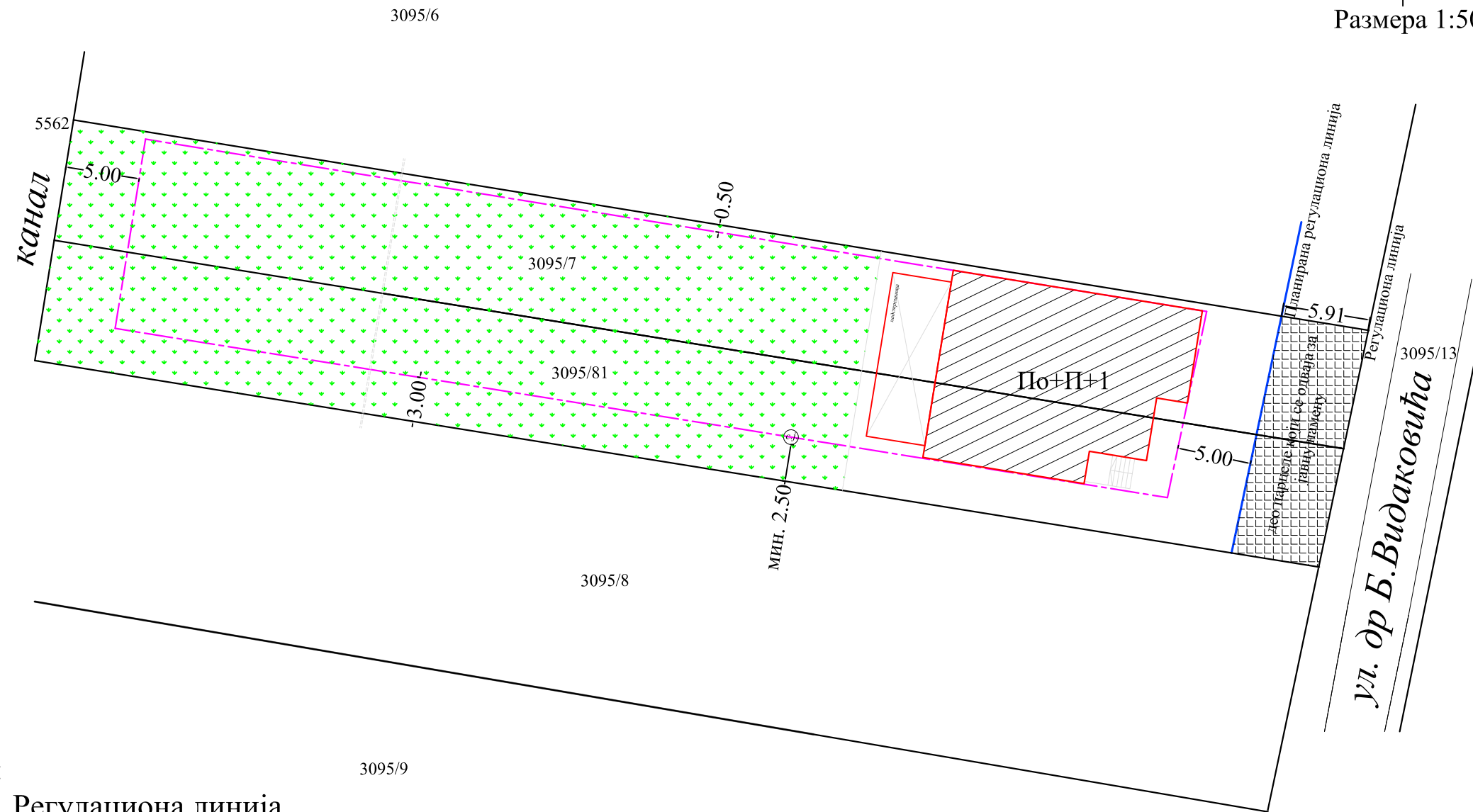
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Обавеза је да се пре подношења захтева за издавање употребне дозволе, спроведе препарцелација у складу са Законом и изврши обједињавање предметних катастарских парцела у једну грађевинску парцелу.






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. 3095/7 и 3095/81 к.о. Стара Пазова, издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова. бр. 952-04-098-9583/2021 од 20.05.2021. год..
2. Уверење катастарског плана водова за кат. парц. бр. 3095/7 и 3095/81 к.о. Стара Пазова, издата од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-302-10115/2021 од 20.05.2021. год..
3. Услови од ЕДС Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-40902-21 од 31.05.2021. год. заведено на писарници „ЕДС“ Београд дана 02.06.2021. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 3266 од 25.05.2021. год..
5. Идејно решење израђено од „Decart inženjering“ д.о.о. Београд; број техничке документације 08/21 из фебруара 2021. год.
6. Катастарско топографски план израђен од стране геодетског бироа „TERRanova“ д.о.о. Стара Пазова од 03.02.2021. год..
7. Пуномоћ за заступање од стране Дроњак Душана дата „Decart inženjering“ д.о.о. из Београда, које заступа Игор Мандић из Нове Пазове, оверена код Јавног бележника Саве Дедајића у Старој Пазови број УОП- III:703-2021 од дана 23.02.2021. 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 300,00 динара уплаћена на рачун број 840-742251843-73 са позивом на број 97 72-235, прималац Општинска управа Општине Стара Пазова.
10. Накнада за ЦЕОП у износу од 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 62-54378600, прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу од 26.057,00 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 у року од 3 (три) дана од дана достављања локацијских услова надлежном општинском већу.

Обрада:

Биљана Симеуновић, струк. инж. грађ.

Радомир Невајда, дипл. правник

Начелница Одељења:

Душанка Грозданић Миловић, дипл. инж. арх.

Доставити:

1. Дроњак Душану из Сурдука, путем пуномоћника;
2. ЕДС Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме;
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова.