

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-28974-LOC-1/2020
Дана: 20.01.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 745 к.о. Војка
у ул. Рибарска бб у Војки**

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 и 9/20 (чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту)), 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. 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 115/2020), члана 17. Одлуке о организацији Општинске управе Општине Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 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 насеља Војка („Сл. лист општина Срема“ број 38/13).

Подносилац захтева: ЈОВАНКА МИЉКОВИЋ
из Земуна

Пуномоћник: МИОДРАГ БРАЈКОВИЋ
из Београда (Савски Венац).

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-28974-LOC-1/2020 од 10.10.2020.год.

Подаци о локацији: Зона постојећег породичног становања намењена изградњи породичних стамбених објекта у оквиру пољопривредног газдинства и породичних стамбених објекта на непољопривредним парцелама.

На површинама стамбене намене могу се градити и уређивати простори и за пратеће садржаје становања: (личне услуге, пословни простори, угоститељство, производне и сервисне делатности у функцији пољопривреде које не ометају становање мирисом, буком или емисијом штетних гасова и сл.);

Катастарска парцела: Према увиду у РГЗ – Јавни приступ кат. парц. бр. 745 к.о. Војка, уписана је у листу непокретности број: 5024 к.о. Војка у површини од 28а 77м².

Намена парцеле: Парцела С₃ је намењена изградњи породичног стамбеног објекта и економских објеката пољопривредног газдинства.

На истој грађевинској парцели у стамбеном објекту се могу обављати делатности, које допуњују становање, али му не сметају и то: продавнице робе дневне потрошње; остали пословни објекти (личне услуге, пословни простори - канцеларије, угоститељство), мањи спортско-рекреативни садржаји и површине, друге пословне и производне делатности које задовољавају услове заштите животне средине и не ометају становање мирисом, буком или емисијом штетних гасова.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Индекс заузетости парцеле: До 40% за становање што износи 1151м².

Индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.

Индекс изграђености парцеле: До 0,5 за становање што износи 1438м².

Индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.

Минимална површина под зеленилом: 40 % (минимално 1151м²).

Категорија и класа објекта: Стамбени 111011 А

Намена објекта: Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+0, корисне површине око 100м².

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

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

Планирана спратност објекта П+0.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена зузетост парцеле је 1151м².

Заузетост парцеле под планираним изградњом је око 115м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 1439м². Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 115м².

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 око 100м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Кота приземља минимално 45цм од терена.

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.

Осветлење 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 40% укупне површине парцеле - минимално 1151м².

Пешачке и приступне саобраћајнице: Предметна парцела има директан излаз на улицу Рибарска са које се директно остварује прилаз до парцеле и објекта. Паркирање обавезно предвидети на 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 оgrade: Око парцеле потребно је изградити ограду. Елементи оgrade (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. Висина оgrade до 1.80м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини.

Загревање објекта: Објекат ће се загревати на 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 РГЗ, Одељење за катастар за водова Нови Сад на кат. парц. бр. 745 к.о. Војка нема снимљених инсталација.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

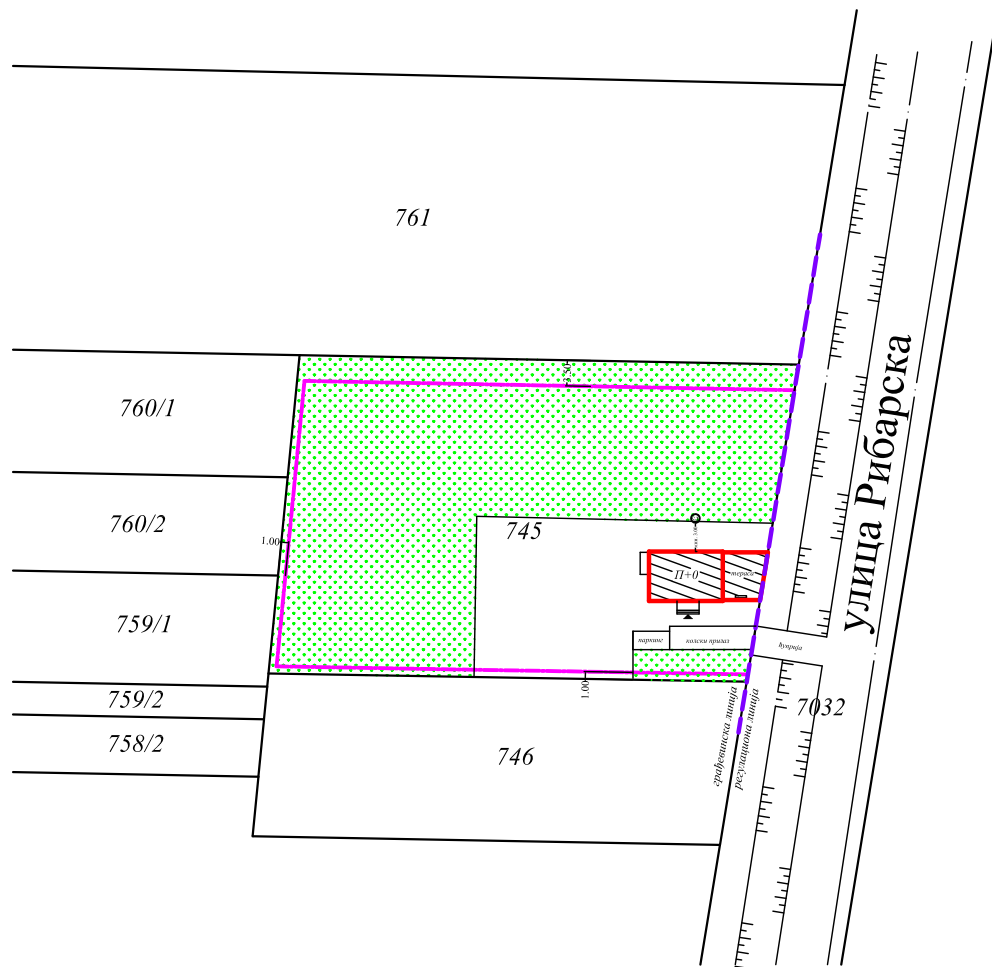
Електро услови: Према Условима од ЕПС Дистрибуција Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-347322-20 од 03.12.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 04.12.2020.год.

Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 9315 од 23.11.2020.год.

Напомена:

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

Приказ регулационих и грађевинских линија



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. 745 к.о. Војка издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова број ROP-SPZ-28974-LOC-1/2020 од 05.11.2020.год.
2. Уверење катастра водова за кат.парц.бр. 745 к.о. Војка издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова број 956-01-302-17336/2020 од 05.11.2020.год.
3. Услови ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-347322-20 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: 9315 од 23.11.2020.год.
5. Идејно решење израђено од стране СР „КАНА“ Нова Пазова, број техничке документације 36/2020-0 из октобра 2020.год.
6. Пуномоћје за заступање од стране Миљковић Јованка из Земуна дато Брајковић Миодрагу из Београда оверено код јавног бележника Петра Ђурђевића из Старе Пазове бр. УОП – П:1016-2020 од 01.10.2020. год.
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 ЦЕОП у износу од 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 22-54992300 прималац Агенција за привредне регистре.
10. Такса за локацијске услове у износу 8.224,00 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. Миљковић Јованки из Земуна, путем пуномоћника.
2. „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова