



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа Стара Пазова

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-26448-LOC-1/2021

Дана: 26.10.2021. године

Стара Пазова, Светосавска бр.11

Број телефона: 022/310-170

РН

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА**

**на кат. парц. бр. 3556/2 к.о. Војка
у улици Живка Урошевића 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, 9/20 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), чл. 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 27.07.2021. год.

Плански документ: План генералне регулације насеља Војка („Сл. лист општина Срема“ број 38/13).

Подносилац захтева: ЉУБИША НИКОЛЧИЋ (ЈМБГ 0605989710035)

из Војке, ул. Башговански пут бр. 27

Пуномоћник: „Point Solution konsalting“ Милорад Симеуновић ПР (ПИБ 112417983)

из Старе Пазове, ул. Ћирила и Методија бб/9,

чије је овлашћено лице Милорад Симеуновић из Старе Пазове.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-26448-LOC-1/2021 од 16.08.2021.год.

Подаци о локацији: Зона постојећег породичног становања.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3556/2 к.о. Војка, уписана је у лист непокретности број 5050 к.о. Војка у површини 07а 00м².

Намена парцеле: Парцела С1 је намењена изградњи стамбених објеката, стамбено пословних објеката и помоћних објеката уз основни стамбени објекат као и економских објеката пољопривредног газдинства. Пословни простори и њихова намена планирани су да допуњују становање али да му не сметају (продавнице робе дневне потрошње, остали пословни објекти (личне услуге, пословни простори - канцеларије, угоститељство), мањи спортско-рекреативни садржаји и површине, друге пословне делатности, као и производне делатности које не ометају становање мирисом, буком, емисијом штетних гасова или сл.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Степен заузетости парцеле: Степен заузетости до 30% што износи 210м².

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

Индекс изграђености: До 0,6 (максимално 420м²).

(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 280м²).

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

Намена објекта: Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+0, корисне површине око 85м².

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 заузетост парцеле је 210м².

Заузетост парцеле под планираним објектима је око 105м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 420м².

Изграђеност парцеле под планираним објектима је око 105м².

Бруто развијена грађевинска површина јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама).

Корисна површина објекта: Корисна површина планираног објекта је око 85м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Кота приземља објекта мора бити минимално 10 цм више од припадајуће саобраћајнице.

Светла висина просторија: Стамбени простор мин. 2,60м.

Отвори на фасади према ближој суседној међи: Отворе поставити на парапетни зид минималне висине h = 1,80м. Максималне димензије прозорских отвора износе 1,20м x 0,60м.

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 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.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Предметне парцеле имају директан излаз на улицу Живка Урошевића.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму минимално удаљену од међа 3,00м. Водонепропусна септичка јама представља прелазно решење до изградње фекалне канализационе мреже 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: Стамбени објекат ће се загревати алтернативно, на електричну енергију, чврста горива или гас.

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 од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, нема уписаних водова.

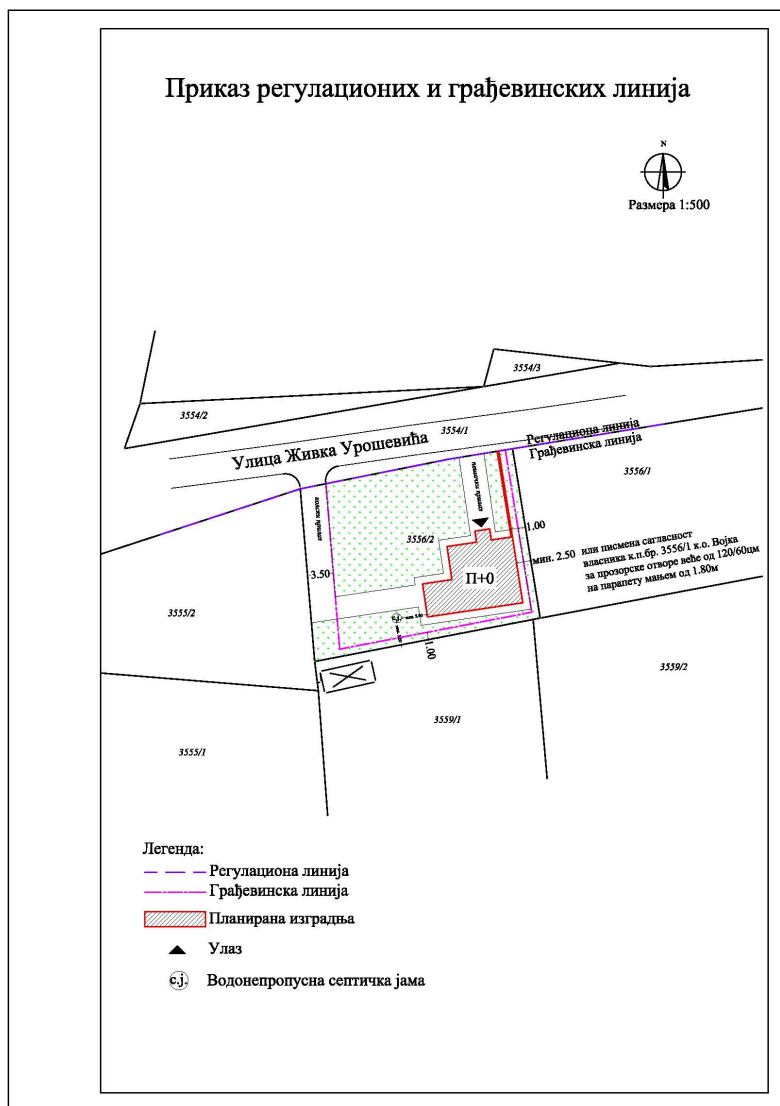
Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Електро услови: Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Отгранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-225996-21 од 01.10.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 04.10.2021. год..
- Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 6370 од 27.09.2021. 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.

Ако се објекат поставља на мањој удаљености од 2.50м од заједничке међе са кат.парц.бр. 3556/1 к.о. Војка неопходна је писмена сагласност власника ове парцеле за постављање прозорских отвора већих од 120/60ци на парапету мањем од 1.80м, оверена код нотара.



Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат. парц. бр. 3556/2 к.о. Војка, издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова. бр.952-04-098-19745/2021 од 24.09.2021.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 3556/2 к.о. Војка издато од РГЗ, Служба за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-302-19357/2021 од 31.08.2021.год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-225996-21 од 01.10.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 04.10.2021. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 6370 од 27.09.2021. год.
5. Идејно решење израђено од стране „Point Solution konsalting“Милорад Симеуновић ПРСтара Пазова, број техничке документације ИДР А005-0/2021 јул. 2021.год.
6. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 3556/2 к.о. Војка израђен од стране геодетског бироа „GEOSPECIJAL“ д.о.о. Стара Пазова јун 2021. год.
7. Пуномоћје за заступање од стране Љубише Николчића из Војке дато Симеуновић Милораду ПР Консултантске активности у вези с пословањем и осталим управљањем, „Point Solution konsalting“ Стара Пазова, оверено код Јавног бележника Саве Дедајића из Старе Пазове УОП-III:3025-2021 дана 21.06.2021.год.
8. Такса за захтев у износу од 2.270,00 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 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 9741-51000000, прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу од 7.200,00 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.

Начелница,

Душанка Грозданић Миловић, дипл.инж.арх.

Доставити:

1. Николчић Љубиши из Војке, путем пуномоћника,
2. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова.