

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-36956-LOC-1/2020
Дана: 10.04.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 1101 /1 и 1102/2 к.о. Стара Пазова
у ул. Јана Сикоре бр. 16 у Старој Пазови
блок 13

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

Подносилац захтева: **АЛЕКСАНДАР СТАВРОВ**

из Панчева и
БОЈАНА СТАВРОВ
из Старе Пазове.

Пуномоћник: **МИЛИВОЈЕ СИМИЋ**

из Инђије

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-36956-LOC-1/2020 од 12.12.2020. године.

Подаци о локацији: Блок 13-Зона старог породичног становања.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1101/1 к.о. Стара Пазова уписана је у лист непокретности број 10828 ко. Стара Пазова у површини 08а 97м².

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1102/2 к.о. Стара Пазова уписана је у лист непокретности број 10828 ко. Стара Пазова у површини 65м².

Намена парцеле: Блок 13 намењен је изградњи објеката намењених за становање уз могућност изградње објеката компатибилних намена.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Индекс заузетости парцеле: До 60% (Максимално 577м²).

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

Индекс изграђености парцеле: До 1,2 (Максимално 1154м²)

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

Минимална површина под зеленилом: Минимално 30 % (минимално 289м²).

Намена објекта: Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+1, корисне површине око 275м².

Класификација и категорија објекта: стамбени објекат 111011 А – 100%,

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимална спратност П+1+Пк.

Спратност планиране изградње П+1.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 577м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 200м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 1154м².

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 335м².

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 планиране изградње је око 200м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално за стамбени објекат +0.45м.

Светла висина просторија: Минимално за стамбени објекат 2.60м.

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 прилагодити ситуацији на терену и регулисати их 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 травнатих површина. Све слободне површине парковски уредити са засадом високог и ниског растиња. Минимално 30% зелених површина.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Парцела има улаз-излаз на улицу Јана Сикоре. За потребе паркирања моторног возила предвиђена су два паркинг места на споственој парцели.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде са крова објекта одвести путем олучних вертикала у зелене површине поред објекта.

Одводњавање фекалних вода: Канализација се прикључује на уличну канализациону мрежу отпадних вода.

Врста и висина ограде: Око парцеле уколико није изграђена потребно је изградити ограду. Елементи ограде (темелји, 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 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 копији катастарског плана водова РГЗ–а Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад уписани су водови струје, гаса, телефона, канализације и воде испред кат. парц. бр. 1101/1 и 1102/2 к.о. Стара Пазова.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

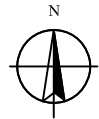
- Електро услови: Према Условима од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-78762-21 од 18.03.2021.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 19.03.2021. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 1456 од од 10.03.2021.год.

Напомена:

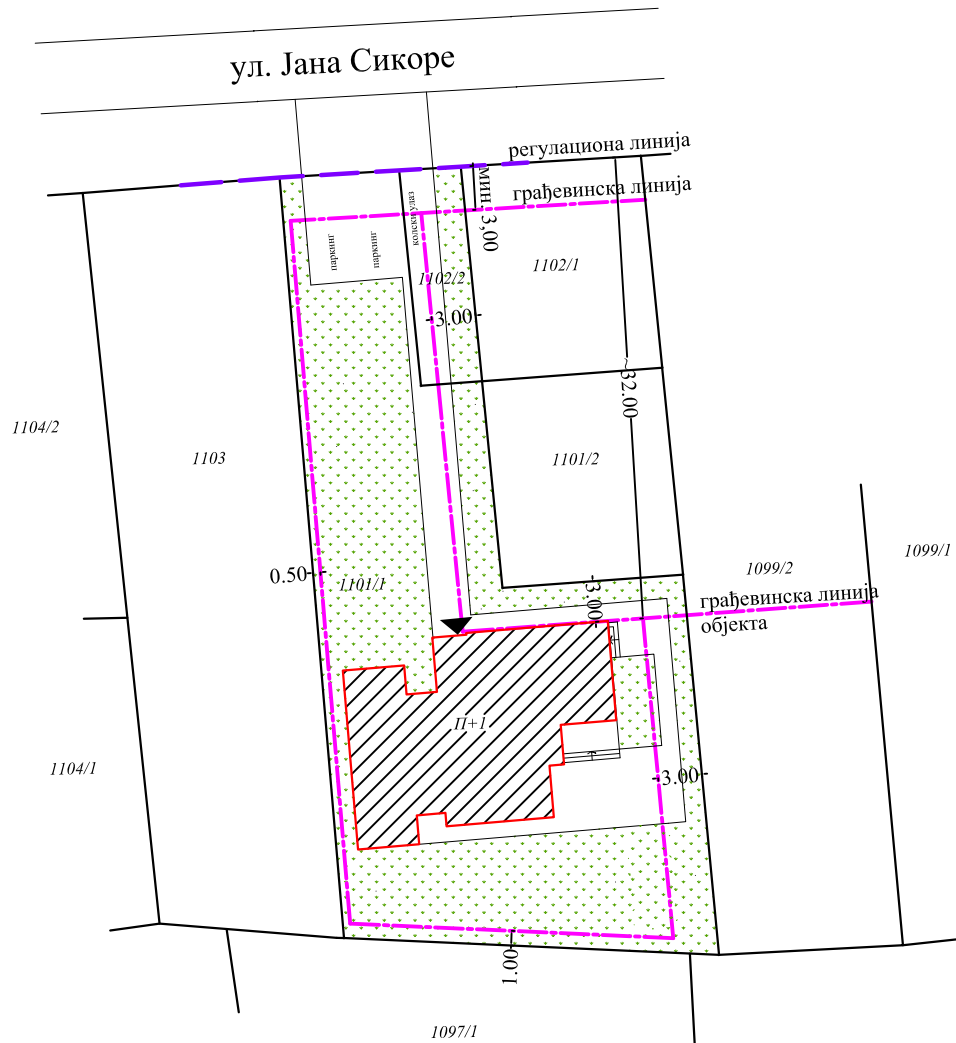
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Пре подношења захтева за употребну дозволу неопходно је извршити обједињавање предметних парцела у једну грађевинску парцелу.

Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

— — — — — Регулациона линија

— · — · — · — Грађевинска линија

▨ Планирана изградња

▲ Улаз

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 1101/1 и 1102/2 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-3525/2021 од 03.03.2021.год.
2. Копија катастарског плана водова од РГЗ-а, Одељење за катастар водова Нови Сад, за кат.парц.бр. 1101/1 и 1102/2 к.о. Стара Пазова, бр. 956-302-3816/2021 од 03.03.2021.год.
3. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-78762-21 од 18.03.2021.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 19.03.2021. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 1456 од од 10.03.2021.год.
5. Идејно решење израђено од стране „АРХИПРОЈЕКТ ИН“ из Инђије, број техничке документације А-53/20 у Старој Пазови децембар 2020.год..
6. Катастарско топографски снимал за кат.парц.бр. 1101/1 и 1102/2 к.о. Стара Пазова израђен од агенције „TERRA PLUS“ д.о.о. Стара Пазова од 03.04.2018. год.
7. Пуномоћје за заступање од стране Александра Ставров из Панчева и Бојане Ставров из Старе Пазове дато Миливоју Симићу из Инђије, оверено код Јавног бележника Алексе Вељића из Инђије УОП-IV:9836-2020 дана 21.02.2020.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 91-50759100 прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу 20.440,00 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:

дипл.правник Радомир Невајда
струк.инж.грађ. Биљана Симеуновић

Начелница:

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. Ставров Александару из Панчева и Ставров Бојани из Старе Пазове, путем пуномоћника,
2. „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова