

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-34559-LOC-1/2020
Дана: 19.03.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 3088/54 к.о. Стара Пазова
у улици др Петра Вранића бб у Старој Пазови
у блоку 79

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. 68/19), 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: **ALEXANDER VEREŠ**
из Београда

Пуномоћник: Срђан Јовић власник и директор „Konsalting” д.о.о. Стара Пазова
из Старе Пазове, ул. Светосавска бр. 9.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-34559-LOC-1/2020 од 20.11.2020.год.

Подаци о локацији: Зона 2 - Зона новог породичног становања - Блок 79.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3088/54 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 11138 к.о. Стара Пазова у површини 21а 58м².

Намена парцеле: Зона новог породичног становања представља део насеља намењеног 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 (ограничење у површини парцеле)).

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, такође у блоковима који су намењени за ново становање нису предвиђена пољопривредна газдинства као вид рада уз становање.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Степен заузетости парцеле: Степен заузетости до 60% што износи 1295м².

(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 2590м².

(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 647м²).

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

Намена објекта:

Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+1, корисне површине око 135м².

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекти.

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

Планирана спратност стамбеног објекта П+1.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена узетост парцеле је 1295м².

Заузетост парцеле под планираним објектима је око 81м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 2590м².

Изграђеност парцеле под планираним објектима је око 160м².

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 планираних објекта је око 135м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Кота приземља објекта морају бити минимално 10 цм више од припадајућих саобраћајница.

Максимална висина кровног венца: Није дефинисано Планом.

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 износе 1.20 м x 0.60 м.

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: Објекте 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.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Предметна парцела има директан излаз на улицу др Петра Вранића.

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 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 бјекат ће се загревати на 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 издатом од РГЗ-а Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад нема уписаних водова.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Електро услови: Према Условима од ЕПС Дистрибуције, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-46261-21 од 22.02.2021.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 23.02.2021. год..
- Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 916 од 18.02.2021.год.

Напомена:

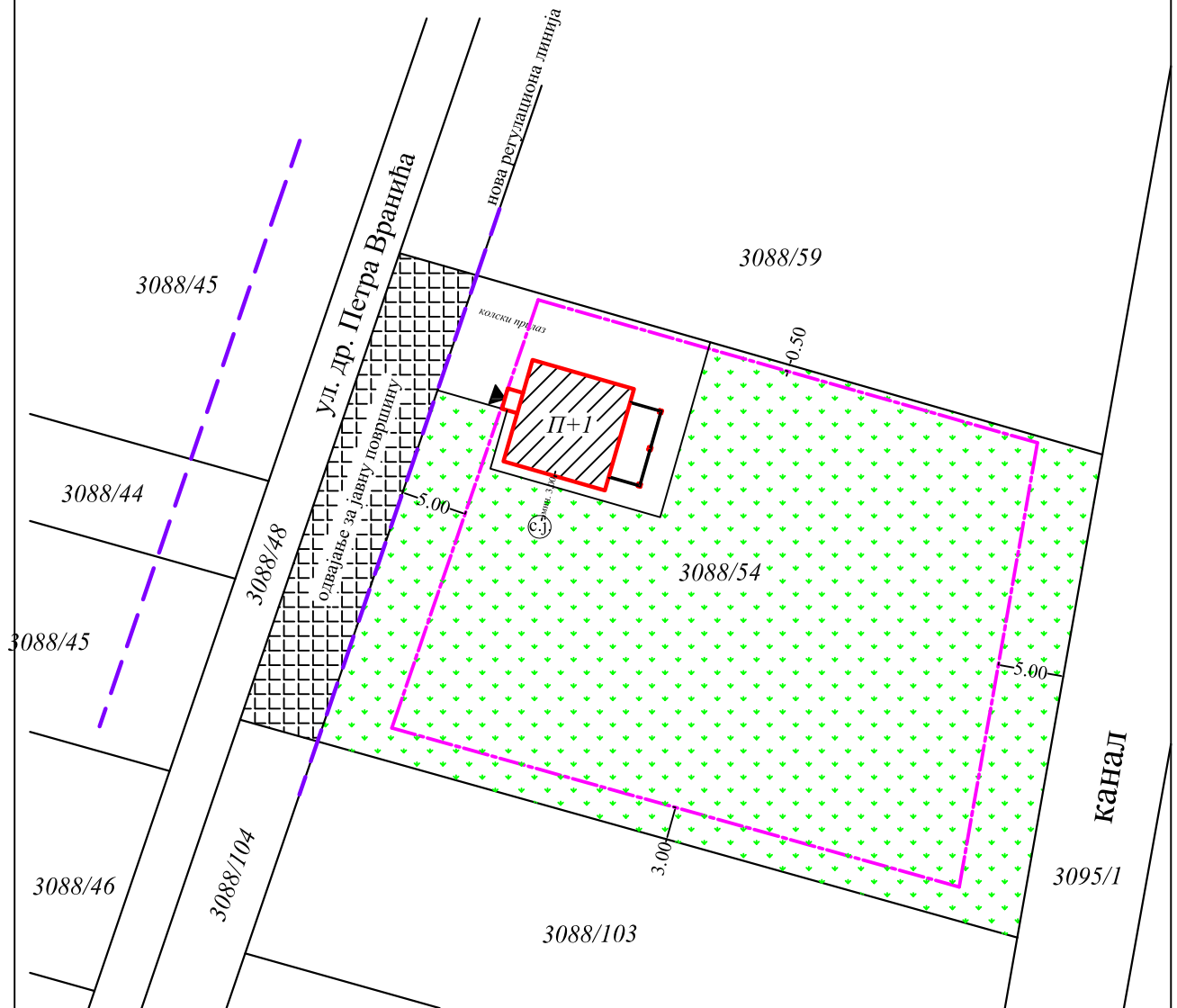
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Пре подношења захтева за грађевинску дозволу неопходно је да се изврши парцелација кат. парц. бр. 3088/54 к.о. Стара Пазова за потребе формирања парцеле намењене за површину јавне намене – део улице др. Петра Вранића, као и сређивање имовинско правних односа у РГЗ СКН Стара Пазова тј. упис парцеле јавне намене на име Општине Стара Пазова.

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. 3088/54 к.о. Стара Пазова, издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова. бр. 952-04-098-2413/2021 од 12.02.2021.год.
2. Уверење за кат.парц.бр. 3088/54 к.о. Стара Пазова, издато од РГЗ, Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-302-1974/2021 од 05.02.2021.год.
3. Услови од ЕПС Дистрибуције, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.- 46261-21 од 22.02.2021.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 23.02.2021. год..
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 916 од 18.02.2021.год.
5. Идејно решење израђено од стране „Konsalting“ д.о.о. Стара Пазова, број техничке документације 170/20-ИДР у Старој Пазови, новембар 2020. године.
6. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 3088/54 к.о. Стара Пазова израђено од стране геодетског бироа „TERRA PLUS“ д.о.о. Стара Пазова 21.09.2020.год.
7. Пуномоћје за заступање од стране Alexander Vereša из Београда дато Срђану Јовићу из Старе Пазове, власнику и директору „Konsalting“ д.о.о. из Старе Пазове оверена од стране јавног бележника у Старој Пазови Петра Ђурђевића УОП-І бр. 4603-2020 дана 11.09.2020.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 90-57874600, прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу од 10.944,00 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:

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

Начелница Одељења,

дипл.инж.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. Alexander Vereš из Београда, путем пуномоћника;
2. ЕПС Дистрибуцији, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме;
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова;