

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-СПЗ-15422-ЛОСН-2/2021
Дана: 07.07.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 777/4 к.о. Војка
у ул. Саве Чобановића бб у Војки

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, 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) и 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 број: 112-5-25/2019-III од 14.06.2019. године.

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: ЗОРАН ЛАЗИЋ

из Старе Пазове

Пуномоћник:

„ПРОЈЕКТ BIRO MARINKO“ д.о.о. (ПИБ 105208087)

из Старе Пазове, ул. Ћирила и Методија 15/13,

чије је овлашћено лице Јелица Маринко из Старе Пазове.

Број и дан подношења захтева: РОР-СПЗ-15422-ЛОСН-2/2021-од 26.05.2021.године.

Подаци о локацији: Зона постојећег породичног становања.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 777/4 к.о. Војка, уписана је у лист непокретности број 2755 к.о. Војка у површини 10а 64м².

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.

Индекс заузетости парцеле: До 30% (максимално 319м²).

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

Индекс изграђености парцеле: До 0,6 (максимално 638м²).

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 426м²).

Намена објекта: Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом корисне површине око 45м², спратности П+галерија.

Категорија и класа објекта:

Стамбени објекат - А - 111011 - 100%

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

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

Планирана спратност објеката П+галерија.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектом је 319м².

Заузетост парцеле под планираним објектом је око 40м².

Заузетост парцеле под економским објектом 163м².

Укупна заузетост под постојећим и планираним објектом 203м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 638м².

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 80м².

Изграђеност парцеле под економским објектом 163м².

Укупна заузетост под постојећим и планираним објектом 243м².

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

Корисна површина објекта: Корисна површина планиране изградње износи око 45м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално + 0.15 м.

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

Осветљење 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: Предметна парцела има директан улаз и излаз на улицу Саве Човановића – ранији назив ул. Солунска). Обавезно је формирање паркинг места на сопственој парцели за једно путничко возило.

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: Објекат ће се загревати електричном енергијом или чврстим горивима.

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 од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељења 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, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-56928-21 од 07.06.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 08.06.2021.год. издају се услови уз констатацију да изградња објекта ноје могућа без испуњења додатних услова - изградње продужетка НН мреже у улици Саве Чобановића у Војки.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 3605 од 07.06.2021. год.

Напомена:

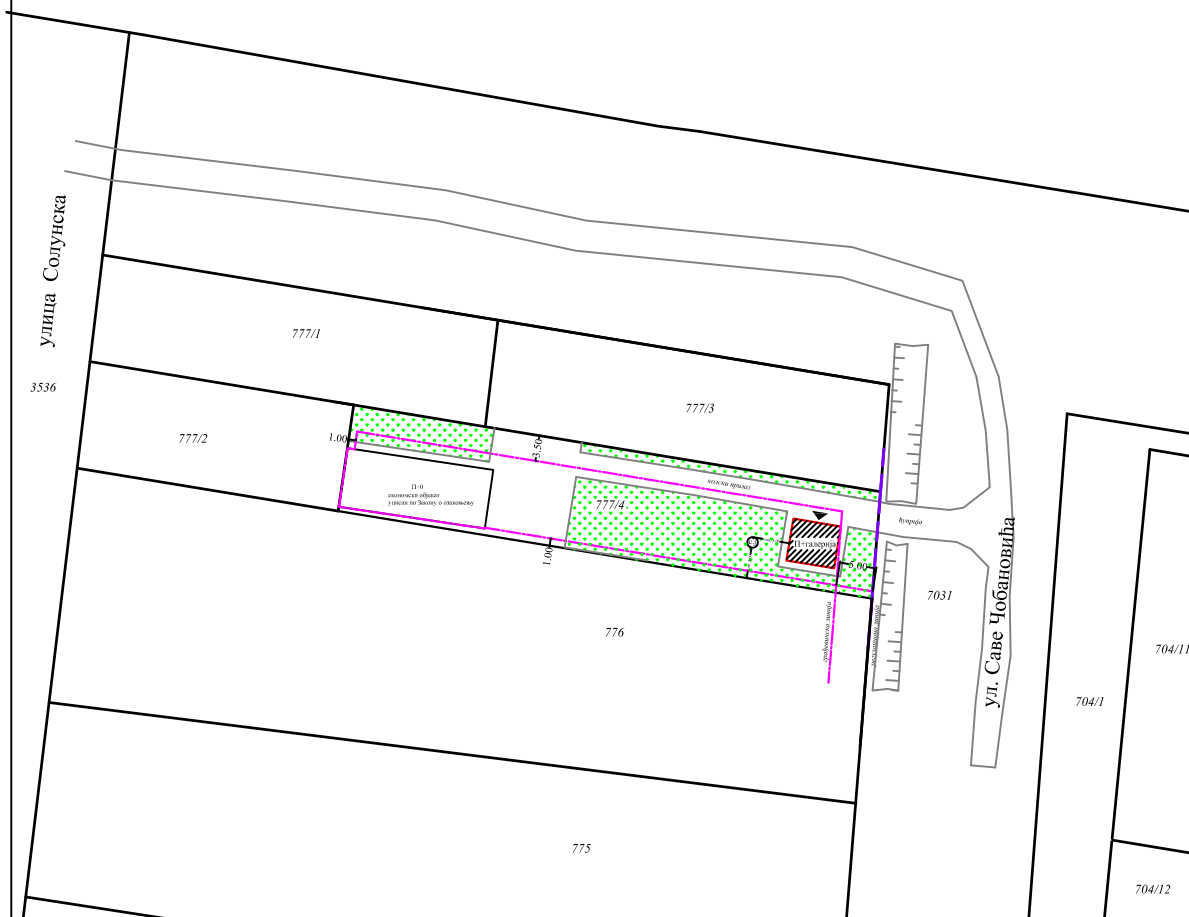
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Пре подношења захтева за грађевинску дозволу неопходно закључити уговор о изградњи недостајуће инфраструктуре између имаоца јавног овлашћења „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Рума и инвеститора или јединице локалне самоуправе.

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. 777/4 к.о. Војка, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-10447/2021 од 31.05.2021.год.
2. Уверење од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Нови Сад за кат.парц.бр. 2138 к.о. Стара Пазова, бр. 956-302-11155/2021 од 31.05.2021. год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд,, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-D-07.17.-56928-21 од 07.06.2021.год. заведено у „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 08.06.2021. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 3605 од 07.06.2021.год.
5. Идејно решење израђено од стране с.р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ из Старе Пазове, број техничке документације ИДР–ГП-023/2021, из маја 2021. год.
6. Катастарско-топографски план за кат. парц. бр. 2138 к.о. Војка израђен од стране геодетског бироа „ABSOLUT documents VS“ д.о.о. Стара Пазова дана 16.04.2021.год.
7. Пуномоћје за заступање од стране ЛазииЗорана из Старе Пазове дато с.р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ из Старе Пазове, тј. овлашћеном лицу Јелици Маринко из Старе Пазове, оверено код Јавног бележника Петра Ђурђевића у Старој Пазови под бројем УОП- II: 2360-2021 дана 12.05.2021.год.
8. Такса за решење 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 39-57684400, прималац Агенција за привредне регистре
11. Такса за локацијске услове у износу од 4.050,00 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.инг.грађ. Биљана Симеуновић
дипл.правник Радомир Невајда,

Начелница,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. Лазии Зорану из Старе Пазове, путем пуномоћника,
2. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова