



Република Србија

Општина Стара Пазова

ОПШТИНСКА УПРАВА

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-27271-LOC-1/2021

Дана: 08.11.2021. године

СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11

Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 3083/266 к.о. Стара Пазова
ул. Симе Шолаје бб у Старој Пазови
Блок 43

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.

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

Подносилац захтева: ДРАГАН МИЛОСАВЉЕВИЋ

из Старе Пазове

Пуномоћник: „G&P PRO-ING“ д.о.о. из Старе Пазове (ПИБ 103648928)

ул. Ђирила и Методија бр. 15/1 спрат

тј. законски заступник Горан Зековић из Старе Пазове.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-27271-LOC-1/2021 од 20.08.2021.год..

Подаци о локацији: Зона 1 - зона старог породичног становања- Блок 43.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3083/266 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 11274 к.о. Стара Пазова у површини 09а 14м².

Намена парцеле: Зона старог породичног становања представља део насеља са претежном наменом становање 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)).

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Индекс заузетости парцеле: Индекс заузетости до 60% што износи 548м².

(индекс 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 1097м².

(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 274м²).

Категорија и класа објекта:

Стамбени објекат 111011 А 100 %.

Намена објекта: Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом корисне површине око 115м², спратности П+0.

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 узетост парцеле је 548м².

Заузетост парцеле под планираним изградњом је око 140м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 1097м².

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 140м².

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 стамбеног објекта износи укупно око 113м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално за стамбени објекат +0.10м.

Светла висина просторија: Стамбени простор минимално 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 1,20м x 0,60м.

Отварање отвора на просторијама за становање као и пословним просторијама на бочним фасадама

може се дозволити ако је међусобни размак између објеката (укупно са испадима) једнак или већи од 5,0м. Ако је међусобни размак од 2,5м до 5,0м дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене уз услов да доња кота на коју се оставља отвор буде једнака или више од 1.8 м.

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 прилагодити ситуацији на терену и регулисати га 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: Предметна парцела има директан излаз на улицу Симе Шолаје (кат.парц.бр. 3083/268 и 3083/54 к.о. Стара Пазова). Паркирање једног путничког возила предвидети на сопственој парцели.

Одводњавање фекалних вода: До изградње насељске канализационе мреже, дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама, које на парцели треба лоцирати минимално 3,00м од објекта и 2,5м од граница парцеле. 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: Објекат ће се загревати на електричну енергију или на чврста горива.

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 Изводу из катастарског плана водова за кат.парц.бр. 3083/266 к.о. Стара Пазова издате од РГЗ, Сектора за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Нови Сад, картирање су инсталације телефона у РГЗ Служби за катастар непокретности Стара Пазова.

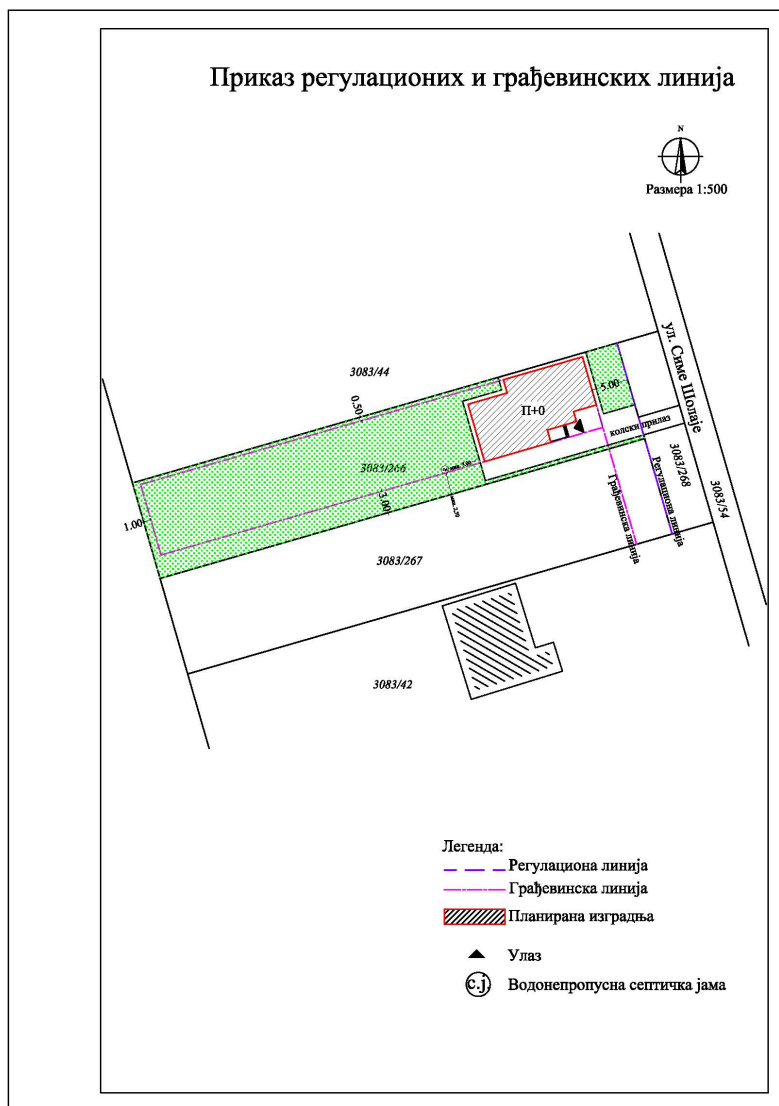
Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Електро услови: Према Условима за пројектовање и прикључење од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-241050-21 од 14.10.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 15.10.2021.год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 6602 од 07.10.2021.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 кат. парц. бр. 3083/268 к.о. Стара Пазова буде уписана на име Општине Стара Пазова ради проширења улице Симе Шолаја.



Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 3083/266 к.о. Стара Пазова издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова број52-04-098-20447/2021 од 01.10.2021.год. потписано 01.10.2021.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 3083/266 к.о. Стара Пазова издата од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад број: 956-302-21896/2021 од 28.09.2021.год.
3. Услови о д „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.Д-07.17.-241050-21 од 14.10.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 15.10.2021.год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 6602 од 07.10.2021.год.
5. Идејно решење израђено од стране „G&P PRO-ING“ д.о.о. из Старе Пазове, број техничке документације 11/21 у Старој Пазови август 2021.год.
6. Пуномоћје за заступање од стране Милосављевић Драгана из Старе Пазове дато G&P PRO-ING из Старе Пазове, чије овлашћено лице је Гораг Зековић из Старе Пазове, оверено код Јавног бележника Петра Ђурђевића из Старе Пазове УОП-П:4132-2021 дана 19.08.2021.год.
7. 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.
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 СЕОР у износу од 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 95-54096901, прималац Агенција за привредне регистре.
10. Такса за локацијске услове у износу од 9.504,00динара 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,

Биљана Симеуновић,струк.инж.грађ.

Радомир Невајда, дипл.правник

Начелница,

Душанка Грозданић Миловић, дипл.инг.арх.

Доставити:

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