



Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-СПЗ-4557-ЛОСН-2/2021
15.11.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ИЗГРАДЊУ ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 3001/2, 3003 и 3004/1 к.о. Стара Пазова
ул. професора Михала Филипа бр. 39 у Старој Пазови
блок 22

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: **ИГОР ФАБРИ**
из Старе Пазове

Пуномоћник: Славица Першић
из Голубинаца

Број и дан подношења захтева: РОР-СПЗ-4557-ЛОСН-2/2021 од 17.05.2021.год.

Подаци о локацији: Зона старог породичног становања – блок 22.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3001/2 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 7512 к.о. Стара Пазова у површини 09а 78м².

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3003 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 7512 к.о. Стара Пазова у површини 08а 49м².

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3004/1 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 7512 к.о. Стара Пазова у површини 08а 58м².

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 1611м².

(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 3222м²

(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 806м²).

Намена објекта: На кат. парц. бр. 3003 к.о. Стара Пазова сва три постојећа објекта стамбени и два помоћна) се задржавају. Планира се изградња помоћног објекта на кат. парц. бр. 3001/2 и 3004/1 к.о. Стара Пазова у дубини парцела који ће бити намењен за оставу са надстрешницом намењену за смештај зрнастих пољопривредних производа (кукуруз, пшеница, соја...), пољопривредне механизације (трактор, приколице, прикључне машине ...) и надстрешницу, корисне површине око 734м², спратности П+0.

Категорија и класа објекта:

Помоћни објекат 111011 А 100%.

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимално дозвољена спратност помоћног објекта П+0.

Планирана спратност објекта П+0.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена узетост парцеле је 1611м².

Заузетост парцеле под планираним изградњом је око 735м².

Заузетост парцеле под постојећим објектима је 251м².

Укупна заузетост парцеле под постојећим и планираним објектима је око 986м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 3222м².

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 735м².

Изграђеност парцеле под постојећим објектима је 251м².

Укупна изграђеност парцеле под постојећим и планираним објектима је око 986м².

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 помоћног објекта износи око 734м².

Карактер објекта: Стални.

Висина слемена крова: Максимално 12,00м.

Кота приземља: Помоћни мин. +0,15м

Светла висина просторија: Помоћни мин. 2.40м.

Отвори на фасади према ближој суседној међи: Отворе поставити на парпетни зид минималне висине $h = 1.80$ м.

Максималне димензије прозорских отвора према ближој суседној парцели износе 1.20 м x 0.60 м.

Осветлење и вентилација: Све просторије у објектима 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 30% укупне површине парцеле.

Одводњавање атмосферских вода: Атмосферске воде са крова спровести у зелене површине на парцели или у улични канал.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Предметне парцеле имају директан излаз на улицу проф. Михала Филипа са које се остварује преко постојећег прилаза - ћуприје приступ.

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 се неће загревати.

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 за кат. парц. бр. 3001/2, 3003 и 3004/1 у к.о. Стара Пазова, картиране су инсталације у РГЗ Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад.

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.-92583-21 од 05.07.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 06.07.2021.год.

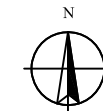
- Водни услови: Објект неће бити прикључен на водоводну ули канализациону мрежу.

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.

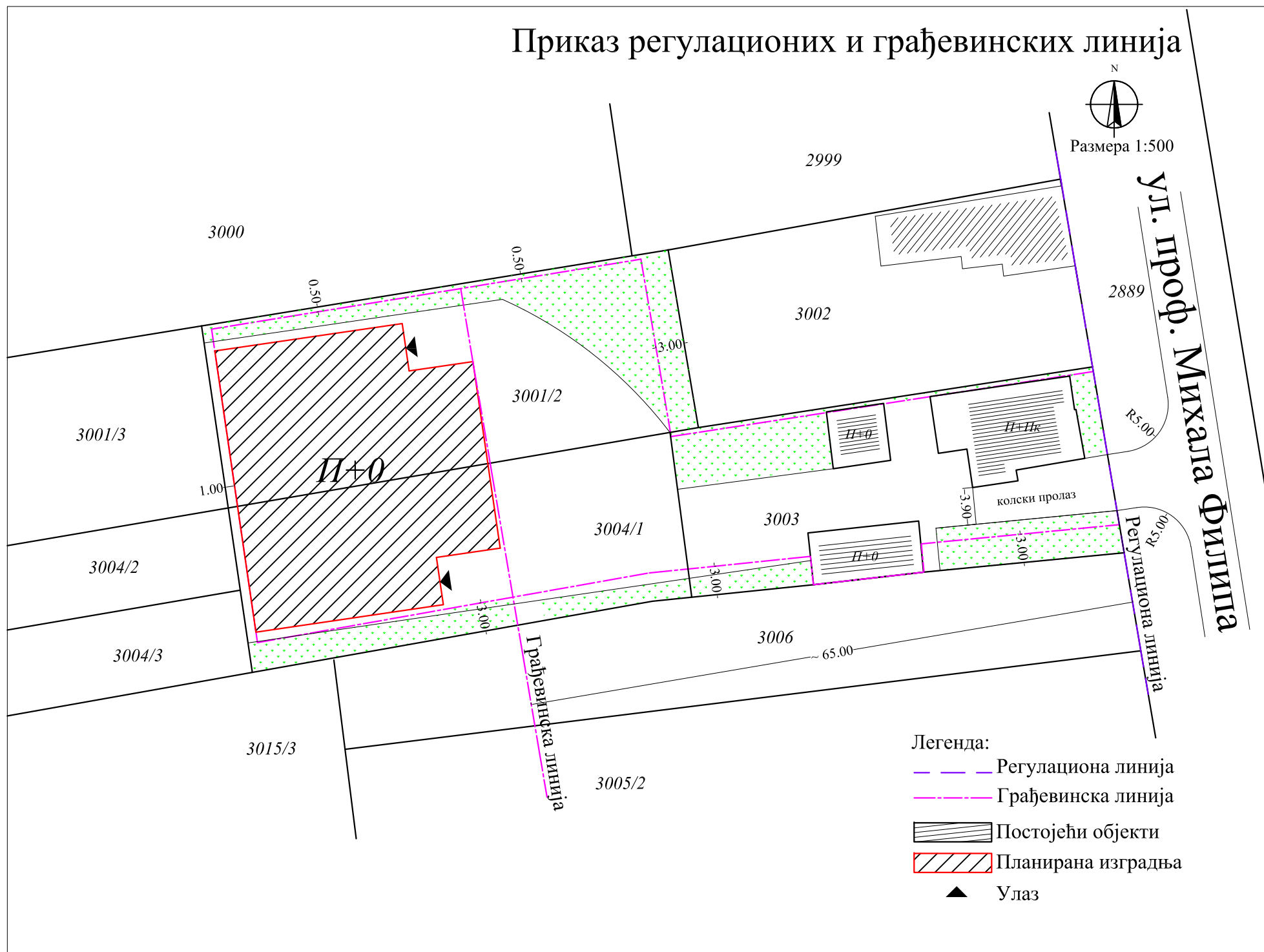
Пре подношења захтева за употребну дозволу неопходно је извршити спајање – препарцелацију предметних парцела у једну грађевинску парцелу.

Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500

ул. проф. Микала Филипа



Легенда:

- — — — — Регулациона линија
- — — — — Грађевинска линија
- ▨ Постојећи објекти
- ▨ Планирана изградња
- ▲ Улаз

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат. парц. бр. 3001/2, 3003 и 3004/1 к.о. Стара Пазова издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова број 952-04-098-12677/2021 од 24.06.2021.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат. парц. бр. 3001/2, 3003 и 3004/1 к.о. Стара Пазова издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова број 956-302-12991/2021 од 17.06.2021.год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-92583-21 од 05.07.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 06.07.2021.год.
4. Идејно решење израђено од стране „LMD Inženjering“ д.о.о. из Старе Пазове, број техничке документације 66-11ИДР-20, у Старој Пазови, децембра 2020. године.
5. Катастарско-топографски план кат. парц. бр. 3001/2, 3003 и 3004/1 к.о. Стара Пазова израђен од геодетског бироа „TERRA PLUS“ д.о.о. Стара Пазове 22.07.2020.год.
6. Пуномоћје за заступање дато од стране Фабри Игора из Старе Пазове, Славици Першић из Голубинаца, оверена код јавног бележника Петра Ђурђевића бр. УОП-І:4837-2020 од 24.09.2020.год.
7. Такса за захтев у износу од 320,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 50-016, 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 97 10-549389200, прималац Агенција за привредне регистре.
10. Такса за локацијске услове у износу од 29.117,00 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 надлежном општинском већу у року од 3 (три) дана од дана достављања локацијских услова.

Обрада,

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

Начелница,

Душанка Грозданић Миловић, дипл.инж.арх.

Доставити:

1. Фабри Игору 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.