



Република Србија
Општина Стара Пазова
Општинска управа Стара Пазова
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-3121-LOC-1/2022
Дана: 14.03.2022. године
Стара Пазова, Светосавска бр.11
Број телефона: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
СА НАДСТРЕШНИЦОМ
на кат. парц. бр. 1536 к.о. Белегиш,
ул. Светог Саве бб у Белегишу**

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), 31/2019, 37/19 др. Закон, 9/20 (чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту) и 52/2021), чл. 118. Закона о општем управном поступку („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 18/16 и 95/18), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским 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. 031-111/2021-III од 21.07.2021. год.

Плански документ: План генералне регулације насеља Белегиш („Сл. лист општина Срема“, број 15/2015, 40/2019 и 45/2021)

Подносилац захтева: СВЕТЛАНА БУЉИЊЕВИЋ

из Београда

Пуномоћник: Биљана Васиљевић

из Београда

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-3121-LOC-1/2022 од 04.02.2022. године.

Подаци о локацији: Зона породичног становања.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц. бр. 1536 к.о. Белегиш, површине 35а 07м², уписана је у лист непокретности број 2700 к.о. Белегиш.

Намена парцеле: Зона породичног становања је намењена изградњи породично стамбених објеката и двојних породично стамбених објеката, породично стамбених објеката са пољопривредно-економским објектом (испусти за стоку, ђубришне јаме, ђубришта итд.; објекти уз стамбени објекат: летња кухиња, млекара за сопствене потребе, санитарни прописник, магацини хране за сопствену употребу итд.; пушнице, сушнице, кошеви, амбари, магацини хране и објекти намењени исхрани стоке итд.). Дозвољена је и изградња помоћних објеката на парцелама породичног становања (летње кухиње, гараже, оставе...и сл.), као и објеката јавне и друштвене намене.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Степен заузетости парцеле: До 40% што износи максимално 614м².

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

Индекс изграђености парцеле: Није дефинисано планом.

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 % што износи 461м².

Намена објекта: Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности Пд+П+Пк. Корисна површина објекта износи око 475м². На објекат ће бити ослоњена надстрешница површине од око 145м², да наткрива паркинг простор и улаз у објекат. Укупна површина планираног објекта је око 620м².

Класификација и категорија објекта: А – 111012– 100 %.

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Планом задата спратност главног објекта (породичног) је од П+0 до П+1+Пк, дозвољена је изградња подрумских етажа, уколико не постоје сметње геомеханичке природе.

Спратност планираног породичног објекта је Пд+П+Пк.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 614м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 225м² објекта и око 145м² надстрешнице, укупно око 470м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле није дефинисана Планом.

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 455м² надземно, а бруто површина подрумске етаже износи око 210м².

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: Укупна корисна површина планираног објекта је око 620м².

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 парапетни зид минималне висине h = 1,80m. Максималне димензије прозорских отвора износе 1,20m x 0,60m.

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: Парцела има улаз - излаз на улицу Светог Саве, као и на новоформирану улицу Нова 12, за чије проширење је потребно извршити одвајање дела парцеле. За потребе паркирања моторних возила обезбедити минимум једно паркинг место на сопственој парцели, у гаражи, или на отвореном.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде одвести у зелене површине на парцели корисника.

Одводњавање фекалних вода: Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже, дозвољена је изградња водонепропусних септичких јама, које на парцели треба лоцирати минимално 3м од објекта и граница парцеле.

Врста и висина ограде: Обавезно је ограђивање парцеле. Препоручује се подизање зиданих ограда, или делимично зиданих, али су дозвољене и прозрачне. Ограда се поставља на регулационој линији парцеле. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини. Укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од 2,2м. Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле може се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до максималне висине од 2,2м.

Загревање објекта: Стамбени објекат ће се загревати алтернативно на електричну енергију или 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 копији катастарског плана водова од РГЗ Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад, картиране су инсталације гаса у улици Светог Саве.

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.-66449-22 од 23.02.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 24.02.2022.год.

- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 1091 од 22.02.2022.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.

Потребно је, пре подношења захтева за грађевинску дозволу, извршити парцелацију кат. парц. бр. 1536 к.о. Белегиш, ради формирања површине јавне намене – проширења улице Нова 12, у складу са важећим планским актом.



Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц. бр. 1536 к.о. Белегиш, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-2710/2022 од 14.02.2022. год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 1536 к.о. Белегиш, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-2661/2022 од 10.02.2022. год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд „Огранак Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-66449-22 од 23.02.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 24.02.2022. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 1091 од 22.02.2022.год.
5. Идејно решење израђено од стране „ТЕМА“ Београд, бр. тех. документације 01_ИДР_00.1/2022, у Београду, јануара 2022. године.
6. Пуномоћје за заступање од стране Светлане Бубњевић из Београда дато Биљани Васиљевић из Београда, оверено од јавног бележника Александре Бештић из Београда под бројем УОП-І:365-2022 дана 27.01.2022. год.
7. Републичка такса у износу од 3240,00 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 ЦЕОП у износу од 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 67-55389500 прималац Агенција за привредне регистре.
10. Такса за локацијске услове у износу од 33.540,00 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.

Начелница:

Душанка Грозданић Миловић дипл.инг.арх.

Доставити:

1. Светлани Бубњевић из Београда, путем пуномоћника,
2. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд „Огранак Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова.