



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа Стара Пазова

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-9808-LOCH-2/2022

Дана: 28.09.2022. године

Стара Пазова, Светосавска бр.11

Број телефона: 022/310-170

ЈК

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

за ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА

на кат. парц. бр. 1700 к.о. Голубинци

у ул. Карађорђев парк бб

Законски основ за израду локацијских услова: Локацијски услови израђују се на основу чл. 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 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), чл. 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 27.07.2021. год.

Плански основ за израду локацијских услова: План генералне регулације насеља Голубинци („Сл. лист општина Срема“ број 29/2013 и 29/21).

Подносилац захтева: Перуничкић Дарко

из Београда - Земун

Пуномоћник: Срђан Јовић

из Старе Пазове

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-9808-LOC-2/2022 од 04.05.2022.године.

Подаци о локацији: Зона становања са функцијама јавне и друштвене намене - централна зона насеља Голубинци. У овој зони насеља постојећи и планирани објекти су стамбени, стамбено-пословни, јавни, комунални и друштвени. Планиран је даљи развој наведених садржаја са могућношћу развоја породичног и вишепородичног становања. Центар насеља је смештен уз главне насељске раскрснице, са јавним и друштвеним садржајима. У централној зони насеља постојећи објекти су стамбени, стамбено-пословни, јавни, комунални и друштвени. Кат.парц.бр. 1700 к.о. Голубинци налази се у централном делу насеља Голубинци, намењена је за грађевинско земљиште на коме се може градити у складу са задатим параметрима из Плана.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц.бр. 1700 к.о. Голубинци уписана је у лист непокретности број 6283 к.о. Голубинци, у површини од 05а 97м².

Намена парцеле: Парцела А1 је намењена за изградњу породичних стамбених објеката у оквиру пољопривредног газдинства и породичних стамбених објеката на мешовитим и непољопривредним парцелама.

На површинама стамбене намене могу се градити и уређивати простори и за пратеће садржаје становања: (личне услуге, пословни простори, угоститељство, производне и сервисне делатности у функцији пољопривреде које не ометају становање мирисом, буком или емисијом штетних гасова и сл.);

У стамбеној зони није могућа изградња производних и складишних објеката као самосталних комплекса.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Степен заузетости парцеле: До 30% (Максимално 180м²).

Степен 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 358м²).

Индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.

Минимална површина под зеленилом: Минимално 40 % (минимално 239м²).

Намена објекта: Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом спратности П+0, корисне површине око 217м².

Класификација и категорија објекта: стамбени објекат А – 111011 – 100%,

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

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

Спратност планиране изградње П+0.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 180м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 254м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 358м².

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 254м².

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 планиране изградње је око 217м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално за стамбени објекат +0.45м.

Светла висина просторија: Минимално за стамбени објекат 2,60м.

Отвори на фасади према ближој суседној међи: Отворе поставити на парапетни зид минималне висине h=1,80м. Максималне димензије прозорских отвора износе 1,20м x 0,60м.

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 прилагодити ситуацији на терену и 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 травнатих површина. Све слободне површине парковски уредити са засадом високог и ниског растиња. Минимално 40% зелених површина.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Парцела има улаз-излаз на улицу Паланачку. За потребе паркирања обезбедити паркинг места на сопственој парцели.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде одвести у зелене површине поред објекта.

Одводњавање фекалних вода: До изградње насељске канализационе мреже, као прелазно решење, дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама, које на парцели треба лоцирати минимално 5,0м од објекта и 2,5м од границе парцеле.

Врста и висина ограде: Око парцеле уколико није изграђена 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 ју је извести према улици транспарентно. Максимална висина ограде је 1,80м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини.

Загревање објекта: Објекат ће се загревати алтернативно, на чврста горива или ел. енергијом.

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 Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, нема уписаних водова за кат.парц. бр. 1700 к.о. Голубинци.

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.-310475-22 од 21.07.2022. године, заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 22.05.2022. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 7235 од 25.07.2022.год.

Напомена:

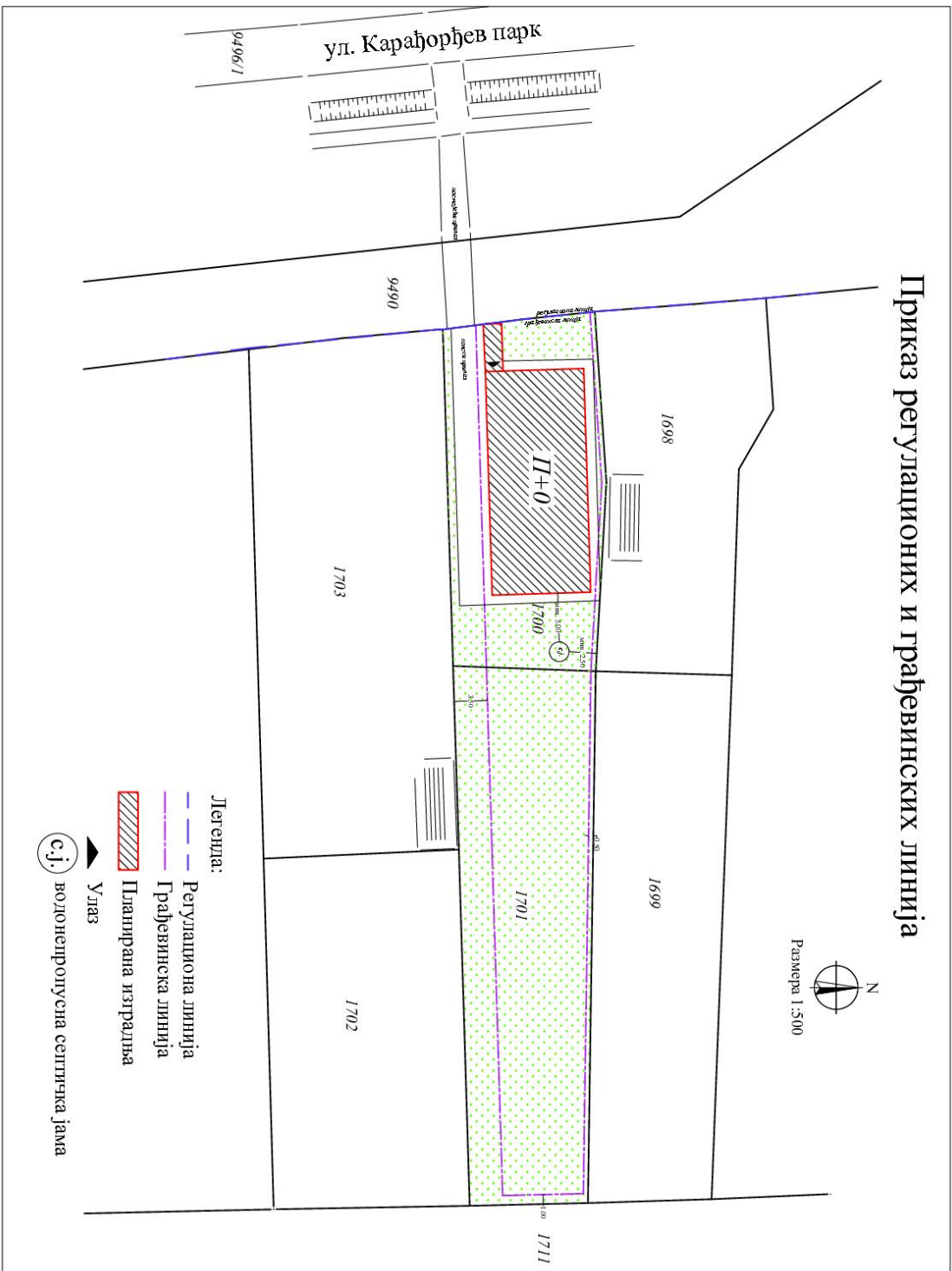
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Обавезно је извршити препарцелацију кат. парцел бр. 1700 и 1701 к.о. Голубинци пре исходавања употребне дозволе с обзиром да је инвеститор у изјави од 21.09.2022. год. навео да ће приликом израде пројекта за грађевинску дозволу бити обухваћена и парцела 1701 к.о. Голубинци која је такође у власништву инвеститора.

Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 1700 к.о. Голубинци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-13097/2022 од 08.07.2022. год.
2. Уверење издато од РГЗ-а, Одељења за катастар водова Нови Сад, за кат.парц.бр. 1700 к.о. Голубинци, бр. 956-302-14967/2022 од 12.07.2022. год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-310475-22 од 21.07.2022. године, заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 22.05.2022. год.
4. Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 7235 од 25.07.2022.год.
5. Идејно решење израђено од стране „консалтинг“ д.о.о., број тех. документације 35/22-ИДР, у Сттарој Пазови, марта 2022. године.
6. Катастарско-топографски план израђен од стране „Geospecijal“ д.о.о. из Старе Пазове, 19.01.2022. год.
7. Пуномоћје за заступање од стране Перуничих Дарка из Земуна дато Срђану Јовић из Старе Пазове, ул. Пере Нинковића бр. 91, оверено од Јавног бележника Петра Ђурђевић из Старе Пазове под бројем УОП- П:5385-2021 дана 24.12.2021.год.
8. 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.
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 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 11-51063739, прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу 17.100,00 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:

Радомир Невајда, дипл.правник

Биљана Симеуновић, струк.инж.грађ.

Јелена Кнежевић, спец.урб. дипл.пр.пл.

Начелница:

Душанка Грозданић Миловић дипл.инж.арх.

Доставити:

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