



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа Стара Пазова

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-46096-LOC-1/2021

Дана: 07.03.2022. године

Стара Пазова, Светосавска бр.11

Број телефона: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 3088/121 к.о. Стара Пазова
ул. Банијска бб у Старој Пазови
Блок 80

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

Подносилац захтева: **Милан Влајић**

из Старе Пазове и

Нагаша Влајић

из Старе Пазове

Пуномоћник: „ПИН“ д.о.о. (ПИБ 101561194)

из Лознице, ул Миодрага Борисављевића бр. 4

чије је овлашћено лице Гојко Грбић из Лознице

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-46096-LOC-1/2021 од 24.12.2021. године.

Подаци о локацији: Старо породично становање-блок 80

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3088/121 к.о. Стара Пазова уписана је у лист непокретности број 11309 ко. Стара Пазова у површини 10а 41м².

Намена парцеле: Зона старог породичног становања. Део насеља намењеног породичном становању 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)).

У стамбеној зони није могућа градња производних објеката и складишта као основног садржаја парцеле, затим изградња индустријских или производних погона који буком, мирисом, загађењем ваздуха или опасношћу од загађивања подземних и површинских вода и сл. угрожавају животну средину.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Степен заузетости парцеле: До 60% (максимално 625м²).

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

Индекс изграђености парцеле: До 1,2 (максимално до 1.249м²)

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 % (минимално 312м²).

Намена објекта: Изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+0, корисне површине око 145м².

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

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимална спратност П+1+Пк.

Спратност планиране изградње П+0.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 625м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 170м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 1.249м².

Изграђеност парцеле под објектом је око 170м².

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 планиране изградње је око 145м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Стамбени - минимално +0,15м.

Светла висина просторија: Стамбени минимално 2,60м.

Осветљење и вентилација: Све просторије у објекту морају имати вентилацију, дневно или вештачко светло.

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.

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 директан улаз-излаз на улицу Банијску. За потребе паркирања моторног возила обезбедити простор на сопственој парцели.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусне септичке јаме на парцели минимално удаљене од објекта 3м и од било које међе 2,5м. Септичке јаме представљају прелазно решење до изградње фекалне канализације у улици, која је планирана.

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

Врста и висина ограде: Око парцеле је потребно 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: Предвиђено је загревање помоћу пећи 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 копији катастарског плана водова од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад, картиране су инсталације струје и телефона.

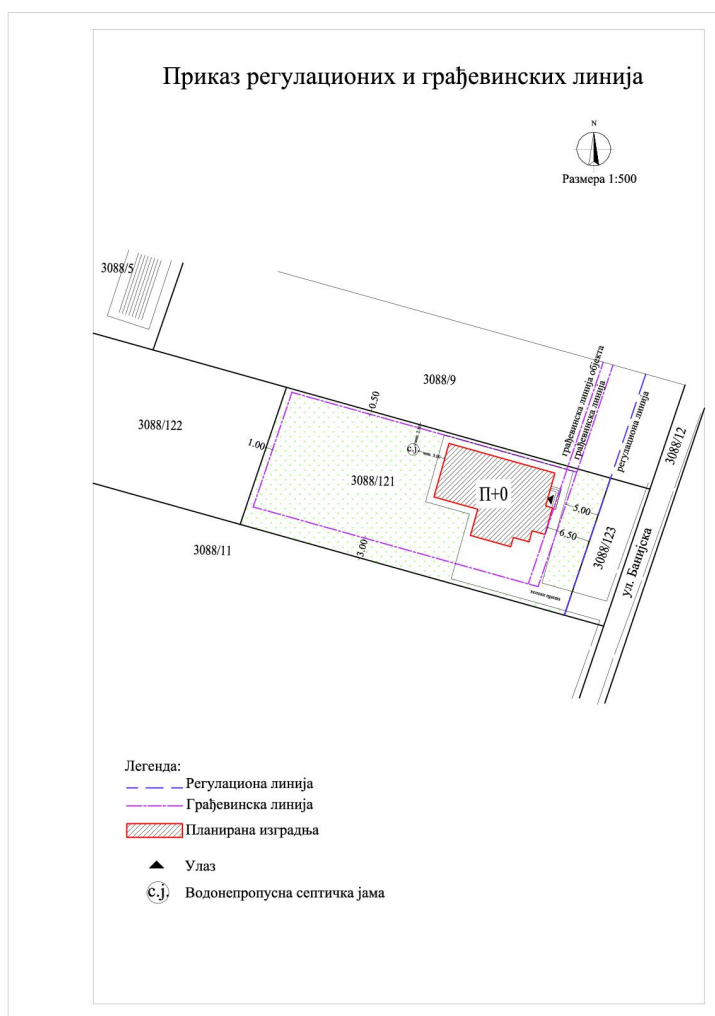
Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Електро услови: Према Условима од „Електродистрибуције Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-14392-22 од 19.01.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуције Србије“ д.о.о. Београд дана 20.01.2022. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 393 од од 17.01.2022.године.

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 одрицање од права својине на кат. парц. бр. 3088/123 к.о. Стара Пазова, ради формирања површине јавне намене – проширења улице Банјиске, у складу са важећим планским актом.



Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 3088/121 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04 098-25754/2021 од 06.12.2021.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 3088/121 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-27917/2021 од 03.12.2021.год.
3. Услови за пројектовање и прикључење од „Електродистрибуције Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-14392-22 од 19.01.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуције Србије“ д.о.о. Београд дана 20.01.2022. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 393 од од 17.01.2022.године.
5. Идејно решење израђено је од стране „ПИН“ д.о.о. Лозница, број техничке документације 53-0/ 21, у Лозници, децембра 2021. године
6. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 3088/121 к.о. Стара Пазова израђено од стране „GEOFOCUS“ д.о.о. Стара Пазова, 01. октобра 2021. год.
7. Пуномоћје за заступање од стране Влађић Милана и Наташе дато „ПИН“ д.о.о. Лозница, тј заступнику Гојку Грбићу из Лознице, оверено код јавног бележника Снежане Скорић из Старе Пазове, бр. УОП-П: 5487-2021 од 18.10.2021. 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

Општинe 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 57-51021658, прималац Агенција за привредне регистре
11. Такса за локацијске услове у износу од 11.615,00 динара уплаћена на рачун број 840-742251843-73 са позивом на број 97 72-235, прималац Општинска управа Општинe 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,

Биљана Симеуновић, струк. инж. грађ.

Начелница,

Душанка Грозданић Миловић дипл.инж.арх.

Доставити:

1. Милану и Наташи Влајић из Старе Пазове, путем пуномоћника,
2. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме
3. „Водовод и канализација“ ЈП Стара Пазова.