



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-6122-LOC-1/2022

Дана: 22.08.2022. године

Стара Пазова, Светосавска бр.11

Број телефона: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА

на кат. парц. бр. 1117/1 к.о. Белегиш

ул. Воје Михајловића бб, у Белегишу

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 (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), 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 основ за израду локацијских услова: План генералне регулације насеља Белегиш („Сл. лист општина Срема“, број 15/2015, 40/2019 и 45/2021).

Подносилац захтева: МИЛИЦА УРУКАЛО

из Београда.

Пуномоћник: Миодраг Брајковић

из Београда.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-6122-LOC-1/2022 од 03.03.2022.год.

Подаци о локацији: Зона породичног становања.

Катастарска парцела: Према увиду у базу катастра непокретности Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1117/1 к.о. Белегиш, уписана је у лист непокретности број 3583 к.о. Белегиш у површини 13а 41м².

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 објекта 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% (Максимално 536м²).

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

Индекс изграђености парцеле: Није дефинисан планом.

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 402м²).

Категорија и класа објекта: Стамбени објекат А – 111011 – 100%

Намена објекта: Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+0, корисне површине око 50м².

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

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.

Планирана спратност објекта је П+0.

Заузетост парцеле под постојећим и планираним објектима: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 536м².

Заузетост парцеле под планираним објектом је око 60м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена бруто развијена грађевинска није дефинисана планом.

Планирана бруто развијена грађевинска површина надземног дела објекта је око 60м².

Бруто развијена грађевинска површина јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, паранетима и оградама).

Корисна површина објекта: Корисна површина стамбеног објекта са подрумском етажом износи око 50м².

Карактер објекта: Стални.

Висина слемена крова: Није предвиђена максимална висина.

Кота приземља: Приземље стамбеног објекта минимално +0.15м.

Светла висина просторија: Стамбени простор минимално 2,60м.

Отвори на фасади према ближој суседној међи: Отворе поставити на парапетни зид минималне висине $h = 1,80\text{м}$. 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 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.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Предметна парцела има директан излаз на улицу Воје Михајловића са које се остварује прилаз до планираног објеката.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објеката одвести у водонепропусну септичку јаму на парцели минимално удаљену од било које међе 5,00м. Септичка јама представља прелазно решење до изградње фекалне канализације у улици.

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

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.

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 плана водова од РГЗ Служби за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад има картираних водова.

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.-336098-22 од 11.08.2022. године, заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 12.08.2022. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 7694 од 09.08.2022. год.

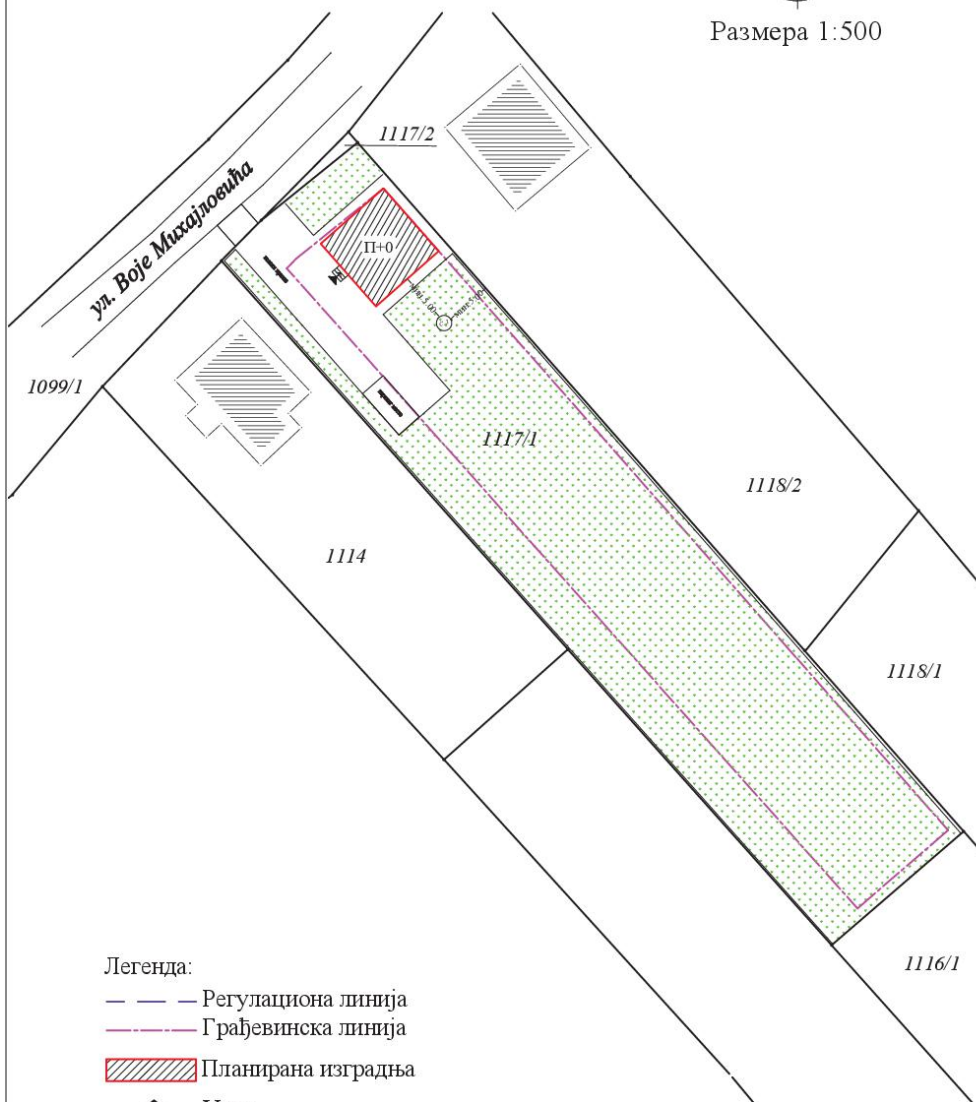
Напомена:

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.

Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

- — — — — Регулациона линија
- — — — — Грађевинска линија
- ▨ Планирана изградња
- ▲ Улаз
- ⊗ Водонепропусна септичка јама

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат. парц. бр. 1261/126 к.о. Белегиш, издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова. бр. 952-04-098-13110/2022 од 05.07.2022. год.
2. Копија катастарског плана водова од РГЗ-а Службе за катастар непокретности Одељења за катастар водова Нови Сад за кат.парц.бр. 1117/1 к.о. Белегиш 956-302-13598/2022 од 09.06.2022. год.

3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-336098-22 од 11.08.2022. године, заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 12.08.2022. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 7694 од 09.08.2022. год.
5. Идејно решење стамбеног објекта израђено од СР „КАНА“ Нова Пазова, број техничке документације 01/2022 – 0, фебруар 2022. године.
6. Катастарско топографски план израђен од Геодетског бироа „TERRA nova“ д.о.о. Стара Пазова 25.01.2022.год.
7. Пуномоћје за заступање од стране Милице Уркало из Београда дата Брајковић Миодрагу из Београда, оверена код јавног бележника Саве Дедајића, бр.УОП-III:411-2022 дана 31.01.2022.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 94-51049614, прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу од 4.500,00 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.

Начелница:

Душанка Грозданић Миловић дипл.инж.арх.

Доставити:

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