



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа Стара Пазова

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-2498-LOC-1/2022

Дана: 20.06.2022. године

Стара Пазова, Светосавска бр.11

Број телефона: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА

на кат. парц. бр. 298 к.о. Крњешевци

ул. Војачка бр. 4 у Крњешевцима

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 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 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 документ: План генералне регулације насеља Крњешевци („Сл. лист општина Срема“ број 44/10 и 26/2019) на основу кога су дефинисана општа правила грађења и правила уређења и грађења по просторним целинама.

Подносилац захтева: ЖИВАН БУРСАЋ

из Крњешеваца

Пуномоћник: Саша Ђак

из Старе Пазове.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-2498-LOC-1/2022 од 31.01.2022.године.

Подаци о локацији: Старо становање - целина А.

Катастарска парцела: Подаци су прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода за кат. парц. бр. 298 к.о. Крњешевци, уписана је у лист непокретности број 23 к.о. Стара Пазова у површини 27а 00м².

Намена парцеле: Целина А - Старо становање је намењена за породичне стамбене објекте у оквиру пољопривредног газдинства и породични стамбени објекти на мешовитим и непољопривредним парцелама.

У оквиру Целине А, могућа је изградња: породичних стамбених или стамбено-пословних објеката и пољопривредних објеката за потребе пољопривредних газдинстава, породичних стамбених објеката или стамбено-пословних објеката са производним делатностима које нису у супротности са становањем и пољопривредом као и угоститељско-туристичких објеката и садржаја са смештајним капацитетима.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Степен заузетости парцеле: До 40% (максимално 1.080м²).

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: Минимално 30 % (минимално 810м²).

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

Намена објекта: На предметној парцели планира се рушење стамбеног објекта, површине око 240м² означеног на копији плана бројем 1 и изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+0, корисне површине око 105м².

Фазност изградње: Није предвиђена изградња фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

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

Планирана спратност објеката П+0.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектом је 1.080м².

Заузетост парцеле под планираним објектом је око 126м².

Бруто развијена површина свих етажа: Није дефинисан планом.

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 126м².

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 износи око 105m^2 .

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално $+ 0.15$ м.

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

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

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

Максималне димензије прозорских отвора износе $1,20\text{m} \times 0,60\text{m}$.

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 $5,00\text{m}$. Ако је међусобни размак од $2,50\text{m}$ до $5,00\text{m}$ дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене уз услов да доња кота на коју се оставља отвор буде једнака или више од $1,80\text{m}$.

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 улаз и излаз на улицу Војачку.

Одводњавање фекалних вода: До изградње насељске канализационе мреже, као прелазно решење, дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама, које на парцели треба лоцирати минимално $3,00\text{m}$ од објекта и од граница парцеле.

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 1.80m . Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини.

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

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 изdatoј од РГЗ Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, има картираних инсталација гаса и струје.

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.-D-07.17.-212227-22 од 30.05.2022. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 30.05.2022.год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 4948 од 19.05.2022.год.

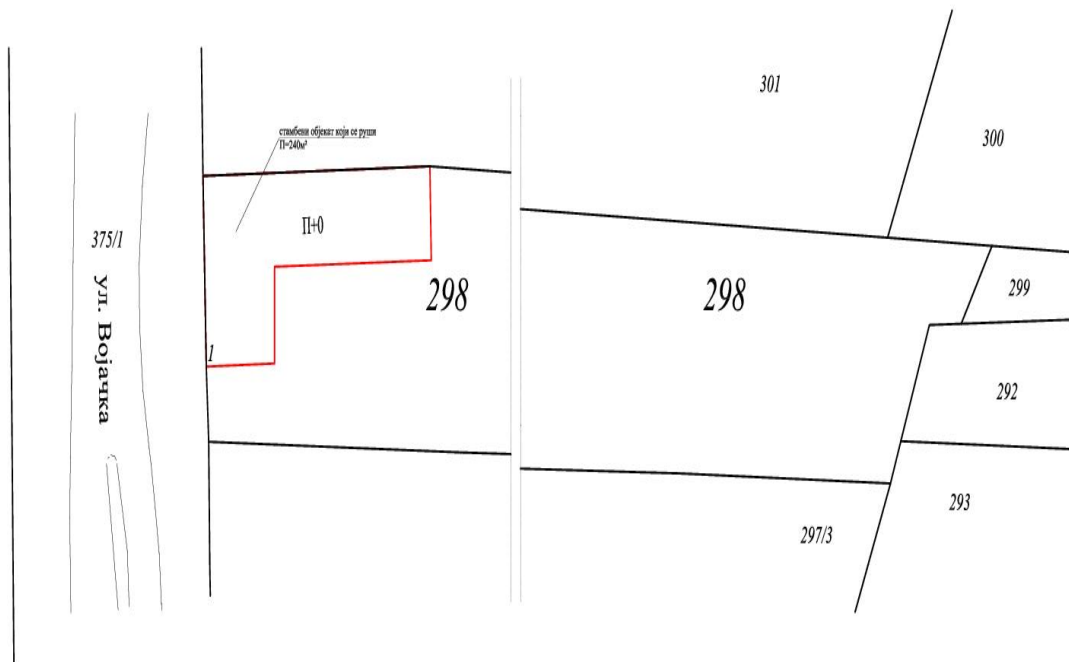
Напомене:

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 рушења



Размера 1:500



Легенда:

 Планирано рушење

Приказ регулационих и грађевинских линија



Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 298 к.о. Крњешевци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-8591/2022 од 05.05.2022.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 298 к.о. Крњешевци, издата од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-302-9495/2022 од 20.04.2022.год.

3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-D-07.17.-212227-22 од 30.05.2022.. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 30.05.2022.год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 4948 од 19.05.2022.год.
5. Идејно решење израђено од стране Пројектног бироа „S PROJEKT 019“ д.о.о. из Старе Пазове, број техничке документације ИДР 11/1521 из новембра 2021.год.
6. Катастарско-топографски план за кат. парц. бр. 298 к.о. Крњешевци израђен од стране бироа за извођење геодетских радова „GEOSPECIJAL“ д.о.о. Стара Пазова из Старе Пазове 24.11. 2021. год.
7. Пуномоћје за заступање од стране Живана Бурсаћа дато Саши Ђаку из Старе Пазове оверено од јавног бележника Саве Дедајића бр. УОП-II:62-2022 од дана 12.01.2022. год.
8. Такса за решење 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 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 11-51035221, прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу од 12.000,00 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:

Биљана Симеуновић, струк.инж.грађ.

Радомир Невајда, дипл.правник

Начелница,

Душанка Грозданић Миловић, дипл.инж.арх.

Доставити:

1. Живану Бурсаћу из Крњешеваца, путем пуномоћника,
2. Електродистрибуција Србија д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова.