



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа Стара Пазова

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-46519-LOC-1/2021

Дана: 14.06.2021. године

Стара Пазова, Светосавска бр.11

Број телефона: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА

на кат. парц. бр. 3088/116 к.о. Стара Пазова

ул. Грмечка бб у Старој Пазови

блок 80

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

Подносилац захтева: ЖЕЉКО УТЈЕШИНОВИЋ и

ДРАГАНА УТЈЕШИНОВИЋ

обоје из Старе Пазове.

Пуномоћник: Саша Ђак

из Старе Пазове

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-46519-LOC-1/2021 од 28.12.2021.године.

Подаци о локацији: Зона старог породичног становања - Блок 80.

Катастарска парцела: Подаци су прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода за кат. парц. бр. 3088/116 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 11244 к.о. Стара Пазова у површини 09а 82м².

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 589м²).

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 1.178м²).

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 295м²).

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

Намена објекта: На предметној парцели планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+0, корисне површине око 124м².

Фазност изградње: Није предвиђена изградња фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

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

Планирана спратност објекта П+0.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектом је 589м².

Заузетост парцеле под планираним објектом је око 149м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 1.178м².

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 149м².

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 124м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално + 0.15 м.

Светла висина просторија: Стамбени простор 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 парапетни 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 5,00м. Ако је међусобни размак од 2,50м до 5,00м дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене уз услов да доња кота на коју се оставља отвор буде једнака или више од 1,80м.

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 Грмечку.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму од објекта минимално удаљену 3,00м, а од међа 2,50м. Водонепропусна септичка јама представља прелазно решење до изградње фекалне канализационе мреже у улици.

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 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 Уверењу Одељења за катастар водова Нови Сад нема уписаних водова на предметној кат. парцели.

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.-155931-22 од 13.04.2022. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 15.04.2022.год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 4194 од 18.04.2022.год.

Напомене:

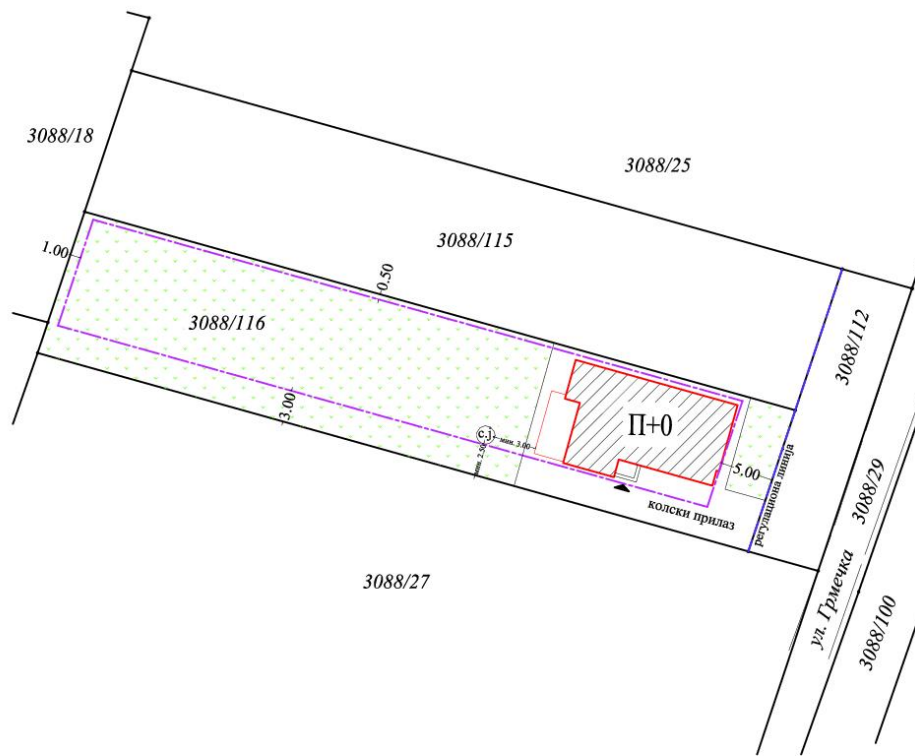
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Пре подношења захтева за грађевинску дозволу неопходно је да се за кат. парц. бр. 3088/112 к.о. Стара Пазова уреде имовинско правни односи са Општином Стара Пазова, из разлога што је иста предвиђена за површину јавне намене – проширење улице Грмечке.

Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

--- Регулациона линија

--- Грађевинска линија

▨ Планирана изградња

▲ Улаз

С.Ј. Водонепропусна септичка јама

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 3088/116 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-6571/2022 од 31.03.2022.год.

2. Уверење катастра водова Нови Сад за кат.парц.бр. 3088/116 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-7116/2022 од 30.03.2022.год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-D-07.17.-155931-22 од 13.04.2022. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 15.04.2022.год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 4194 од 18.04.2022.год.
5. Идејно решење израђено од стране Пројектног бироа „S PROJEKT 019“ д.о.о. из Старе Пазове, број техничке документације ИДР 18/1121 из новембра 2021.год.
6. Катастарско-топографски план за кат. парц. бр. 3088/116 к.о. Стара Пазова израђен од стране бироа за извођење геодетских радова „TERRA nova“ из Старе Пазове 29.10 2021. год.
7. Пуномоћје за заступање од стране Жељка и Драгане Утјешиновић дато Саше Ђаку из Старе Пазова оверено од стране јавног бележника Саве Дедајића бр. УОП-IV: 4876-2021 од дана 19.11.2021. 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 59-51023288, прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу од 10.350,00 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. Жељку и Драгани Утјешиновић, путем пуномоћника,
2. Електродистрибуција Србија д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова.