

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-СПЗ-16864-ЛОСН-1/2020
Дана: 19.10.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ДОГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 2623/2 к.о. Стара Пазова,
у ул. Јанка Чмелика бр. 127 у Старој Пазови
блок 24

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) и 9/20 (чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту)), 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. 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 115/2020), 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.112-5-25/2019-III од 14.06.2019. год.

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

Подносилац захтева: **МИШКО ЈАШО**
из Старе Пазове.

Пуномоћник: Славица Першић
из Голубинаца.

Број и дан подношења захтева: РОР-СПЗ-16864-ЛОСН-2/2020 од 20.07.2020.године.

Подаци о локацији: Зона старог породичног становања - Блок 24.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 2623/2 к.о. Стара Пазова уписана је у лист непокретности број 1737 к.о. Стара Пазова у површини 0ба 29м².

Намена парцеле: Зона постојећег породичног становања Део насеља са наменог 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.

Индекс заузетости парцеле: До 60% (Максимално 377м²).

Индекс 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 755м²)

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 188,7м²).

Намена објекта: Планира се доградња уз постојећи стамбени објекат, спратности П+1, новог стамбеног простора намењеног за једну стамбену јединицу, спратности П+0, корисне површине око 80м².

Након доградње стамбени објекат ће имати две стамбене јединице и то: једну у уличном делу објекта, спратности П+1 и другу стамбену јединицу п дворишном делу објекта, спратности П+0.

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

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Дограђени објекат.

Спратност објекта: Максимална спратност П+1+Пк.

Спратност планиране доградње П+0.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 377м².

Заузетост парцеле под постојећим објектима је око 172м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 92м².

Укупна заузетост је око 264м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 755м².

Изграђеност парцеле под постојећим објектима је око 278м².

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 92м².

Укупна изграђеност парцеле је око 370м².

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 доградње је око 80м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално за стамбени објекат +0.45м.

Светла висина просторија: Минимално за стамбени објекат 2.60м.

Осветлење 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 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 постојећи излаз на улицу Јана Чмелика. За потребе паркирања моторног возила обезбедити простор на сопственој парцели.

Одводњавање фекалних вода: Објекат прикључити на уличну канализациону мрежу.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде са крова објекта одвести путем олучних вертикала у зелене површине поред објекта.

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 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 загревати алтернативно на електричну енергију или 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 картиране су инсталације струје, телефона и воде у РГЗ Служби за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Електро услови: Према Условима од ЕПС Дистрибуција Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-223472-20 од 18.08.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 19.08.2020. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 6589 од од 11.08.2020.год.

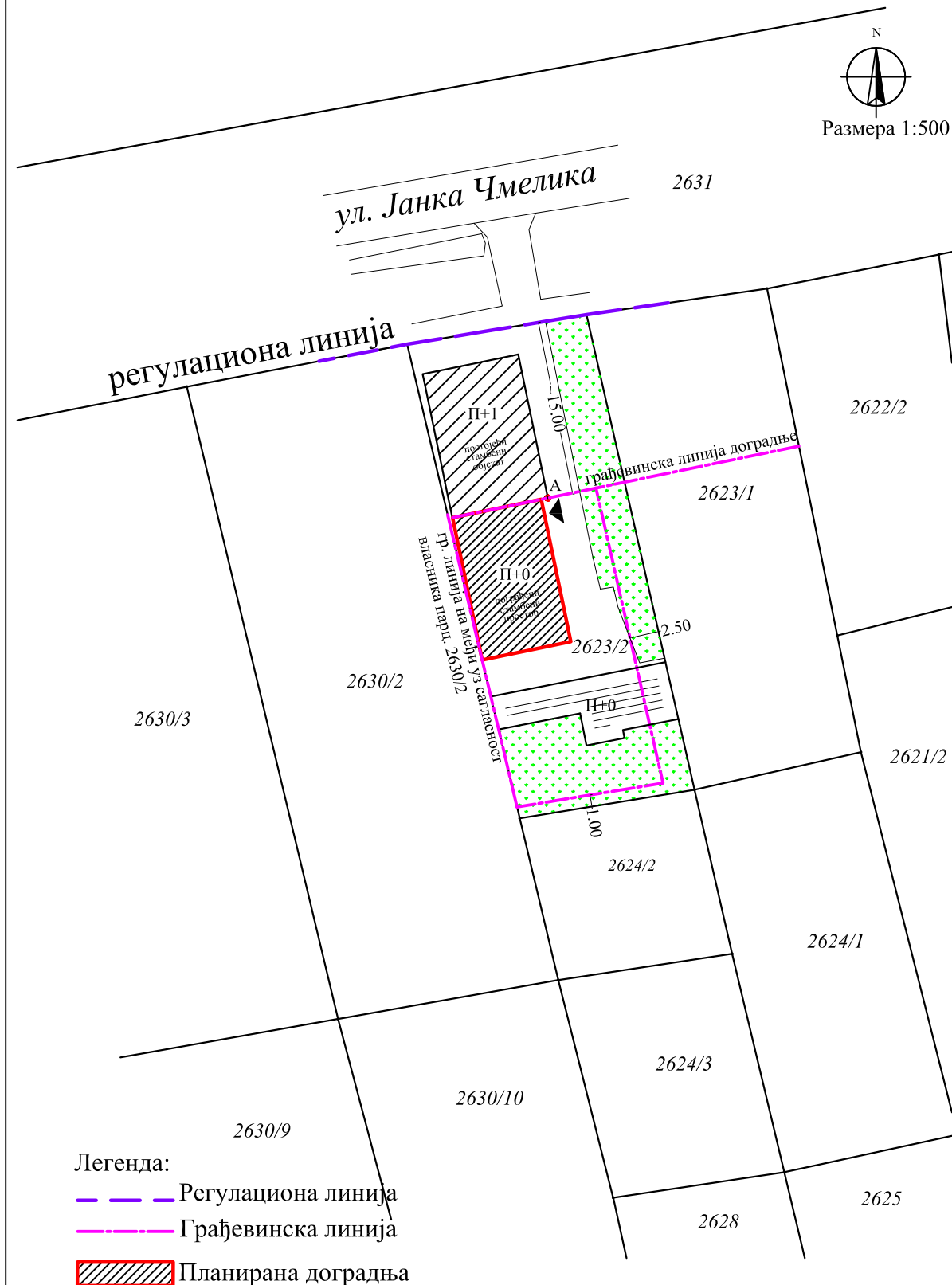
Напомена:

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



▲ Улаз

●^A Постојећа тачка

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 2623/2 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-11767/2020 од 29.07.2020.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 2623/2 к.о. Сурдук, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 956-01-302-10311/2020 од 28.07.2020.год.
3. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-223472-20 од 18.08.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 19.08.2020. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 6589 од од 11.08.2020.год.
5. Изјава о сагласности којом се Николаш Бранко из Старе Пазове, власник кат.парц.бр. 2630/2 к.о. Стара Пазова, саглашава да Јашо Мишко власник кат. парц. бр. 2623/2 к.о. Стара Пазова, може саградити свој стамбени објекат на кат. парц. бр. 2623/2 к.о. Стара Пазова на заједничкој међи, оверено код јавног бележника Саве Дедајића бр. УОП-I: 721-2020 од 10.02.2020.год.
6. Препис листа непокретности од РГЗ Служба за катастар непокретности Стара Пазова бр. 952-1-098/2020-501 од 10.02.2020. год.
7. Идејно решење израђено од стране „LMD INŽENJERING“ д.о.о. Стара Пазова, број техничке документације 31-06ИДР-20 у Старој Пазови јул 2020.год.
8. Катастарско топографски план израђен од Геодетског бироа „Тетга нова“ из Старе Пазове дана 11.05.2020.год.
9. Пуномоћје за заступање од стране Јашо Мишка из Старе Пазове дато Славици Першић из Голубинаца оверено код Јавног бележника Саве Дедајића из Старе Пазове УОП-III:652-2020 дана 13.02.2020.год.
10. Такса за захтев у износу од 320,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
11. 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.
12. Накнада за ЦЕОП у износу од 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 96-57842103 прималац Агенција за привредне регистре.
13. Такса за локацијске услове у износу 6.860,00 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:

дипл.правник Радомир Невајда
струк.инж.грађ. Биљана Симеуновић

Начелница:

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. Јашо Мишку из Старе Пазове, путем пуномоћника,
2. „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова