

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-8630-LOC-1/2020
Дана: 13.07.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ЗА РУШЕЊЕ
СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА И ТРИ ПОМОЋНА ОБЈЕКТА
И ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 432/1 к.о. Стара Пазова
ул. Владимира Хурбана бр. 156 у Старој Пазови
Блок 25**

Законски основ за израду локацијских услова: Локацијски услови израђују се на основу члана 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 и 9/20 (чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту)), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронском путем („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 68/19), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 35/15, 114/15 и 117/17), 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: ЈАНА ВУКОВИЋ
из Београда

Пуномоћник: „G&P PRO-ING“ д.о.о. (ПИБ 103648928)
из Старе Пазове ул. Тирила и Методија бр. 15 I спрат
тј. законски заступник Горан Зековић из Старе Пазове

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-8630-LOC-1/2020 од 08.04.2020.год..

Подаци о локацији: Зона 1 - зона старог породичног становања- Блок 25.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 432/1 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 1521 к.о. Стара Пазова у површини 31а 36м².

Намена парцеле: Зона 1- зона старог породичног становања представља део насеља са претежном наменом становања 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)).

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Индекс заузетости парцеле: Индекс заузетости до 60% што износи 1882м².

(индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима);

Индекс изграђености: Индекс изграђености до 1,2 што износи 3763м².

(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 941м²).

Категорија и класа објекта:

Стамбени објекат 111011 А - 100 %.

Намена објекта: За потребе изградње новог објекта планира се рушење 4 (четири) објекта и то:
- стамбени објекат, спратности П+0, бруто површине 93м², означен у Копији плана бројем 1,
помоћни објекат, спратности П+0, бруто површине 44м², означен у Копији плана бројем 2,
помоћни објекат, спратности П+0, бруто површине 28м² означен у Копији плана бројем 3 и
помоћни објекат, спратности П+0, бруто површине 11м² означен у Копији плана бројем 4;

Након рушења објеката планирана је изградња новог стамбеног објекта намењеног за једну стамбену јединицу спратности Пд+П+Пк, корисне површине око 690м².

У склопу објекат планиран је базен са пратећим садржајима за потребе власника објекта.

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

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

Планирана спратност објеката Пд+П+Пк.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена узетост парцеле је 1882м².

Заузетост парцеле под планираним изградњом је око 470м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 3763м².

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 675м².

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 стамбеног објекта износи укупно око 690м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Кота приземља објеката морају бити минимално 10 цм више од припадајућих саобраћајница.

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

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

Максималне димензије прозорских отвора према ближој суседној парцели износе 1,20 м x 0,60 м.

Осветљење и вентилација: Све просторије у објектима 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 Владимира Хурбана. Паркирање предвиђено на сопственој парцели или у оквиру објекта.

Одводњавање фекалних вода: Објекат прикључити на водонепропусну септичку јаму мин. Удаљену од било које међе 2,50м све до проласка уличне канализационе мреже.

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. Минимална висина ограде 1,80м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини.

Загревање објекта: Објекат ће се загревати електричном енергијом, топлотним пумпама

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 приказане су тт мрежа и водоводна мрежа.у РГЗ Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад,

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Електро услови: Према Условима за пројектовање и прикључење од ЕПС „Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-111429-20 од 24.04.2020. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 24.04.2020. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 3296 од 21.04.2020. год.

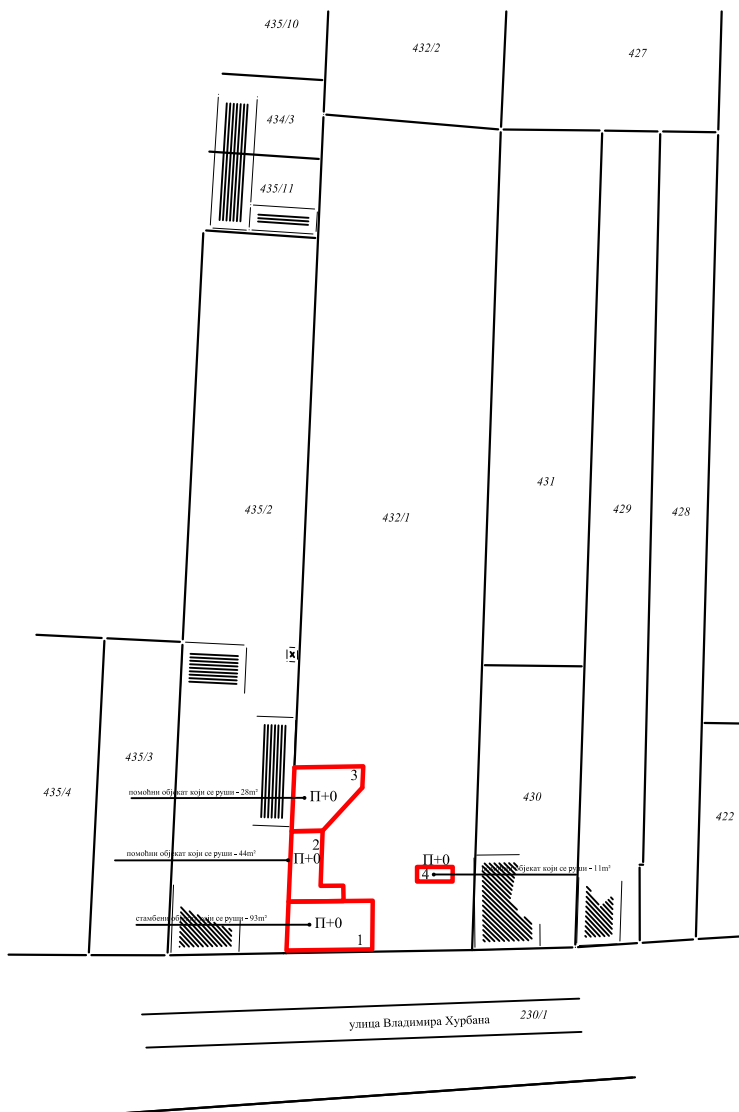
Напомена:

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 рушења



Размера 1:500



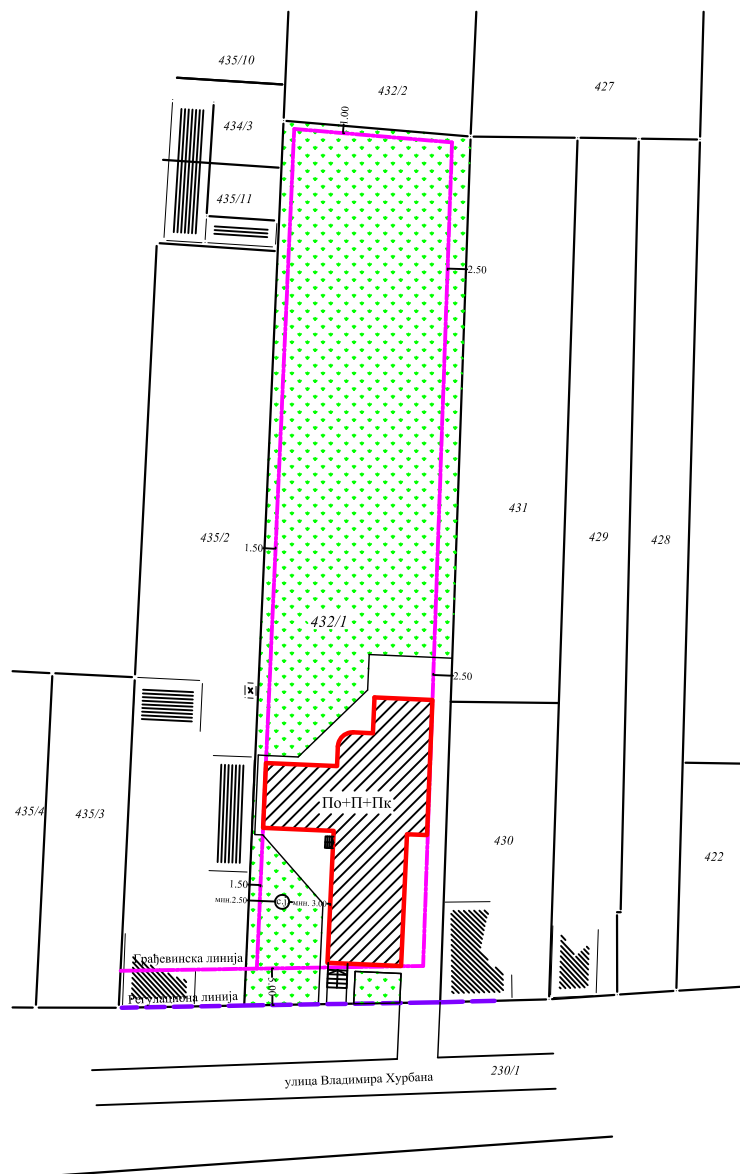
Легенда:

 Планирано рушење

Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

--- Регулациона линија
— Грађевинска линија

▨ Планирана изградња

▲ Улаз

⊙ водонепроп. септ. јама

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 432/1 к.о. Стара Пазова издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова број 952-04-098-5495/2020 од 13.04.2020. год. Потписано 12.04.2020.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 432/1 к.о. Стара Пазова издата од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад број: 956-01-302-4625/2020 од 13.04.2020. год. потписано 15.04.2020. год.
3. Услови од ЕПС „Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-111429-20 од 24.04.2020. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 24.04.2020.год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 3296 од 21.04.2020. год.
5. Идејно решење израђено од стране „G&P PRO-ING“ д.о.о. Стара Пазова, број техничке документације 02/20 у Старој Пазови, априла 2020.год.
6. Пуномоћје за заступање од стране Јане Вуковић из Београда дато адвокату Дејану Станићу из Старе Пазове, дана 06.04.2020. год.
7. Пуномоћје за заступање од стране Јане Вуковић из Београда дато „G&P PRO-ING“ д.о.о. из Старе Пазове, тј. законском заступнику Горану Зековић из Старе Пазове, преко пуномоћника Дејана Станића дана 07.07.2020. год
8. 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.
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 СЕОР у износу од 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 30-59808800, прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу од 52.578,00 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 надлежном општинском већу у року од 3 (три) дана од дана достављања локацијских услова.

Обрада:

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

Начелница,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. Јани Вуковић из Београда, путем пуномоћника,
2. „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова.