

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-СПЗ-19242-ЛОСН-2/2020
Дана: 19.10.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА РУШЕЊЕ ДЕЛА СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
И РУШЕЊЕ ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА
И РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ДОГРАДЊУ ПОСТОЈЕЋЕГ ДЕЛА СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 20/2 к.о. Белегиш
уул. Краља Петра I Карађорђевића бр. 11
зона породичног становања**

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. 115/20), 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.112-5-25/2019-III од 14.06.2019. год.

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

Подносилац захтева: **КАТАРИНА КЕЛЕР**

из Београда – Нови Београд,

МИЛОШ КЕЛЕР

из Београда – Нови Београд

Пуномоћник: Владимир Дроњак
из Нове Пазове

Број и дан подношења захтева: РОР-СПЗ-19242-ЛОСН-2/2020 од 09.08.2020. године.

Подаци о локацији: Зона породичног становања.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр.20/2 к.о. Белегиш уписана је у лист непокретности број 496 к.о. Белегиш у површини 10а 32м².

Намена парцеле:

На грађевинској парцели намењеној породичном становању могу се градити: породични стамбени објекти и двојни породично-стамбени објекти, пољопривредно-економски објекти, помоћни објекти (летње кухиње, гараже, оставеи сл.), као и објекти јавне и друштвене намене.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Степен заузетости парцеле: До 40% (Максимално 413м²)

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

Индекс изграђености парцеле: Није дефинисано 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 310м²).

Намена објекта: Планира се рушење дела стамбеног објекта површине 10м², након чега остаје 100м² бруто површине објекта тј. око 86м² корисне површине стамбеног простора, спратности П+0 као и рушење помоћног објекта површине 53м², спратности П+0.

Након рушења дела стамбеног објекта, преостали део објекта реконструише се и дограђује за потребе проширења стамбеног простора намењеног за једну стамбену јединицу која ће након

изведених радова бити корисне површине око 150м², спратност од П+0. Реконструкцијом и доградњом мења се унутрашња организација стамбеног простора у смислу повећања броја просторија као и промене габарита објекта.

Класификација и категорија објекта: 111011 А – 100%

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи дограђени објекат.

Спратност објекта: Максимална спратност П+1+Пк.
Планирана спратност П+0.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 413м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 185м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле није дефинисана Планом.

Изграђеност парцеле под планиранираном изградњом је око 185м².

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 изградње је око 150м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално +0,45м.

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

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

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

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 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 улаз-излаз на улицу Краља Петра I Карађорђевића. За потребе паркирања моторних возила обезбедити простор на сопственој парцели или у склопу објекта.

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

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму на парцели минимално удаљену од било које међе 3,00м. Септичка јама представља прелазно решење до изградње фекалне канализације у улици.

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 је 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 гас. Гасификација објекта није предмет ових локацијских услова.

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 од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад број 956-01-302-12230/2020 од 26.08.2020. год. картиране су подземне инсталације гаса.

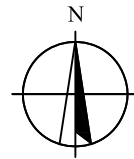
Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Електро услови: Према Условима од ЕПС Дистрибуција Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број:88.1.1.0.-Д-07.17.-274148-20 од 28.09.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 29.09.2020. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 7723 од 23.09.2020. год.

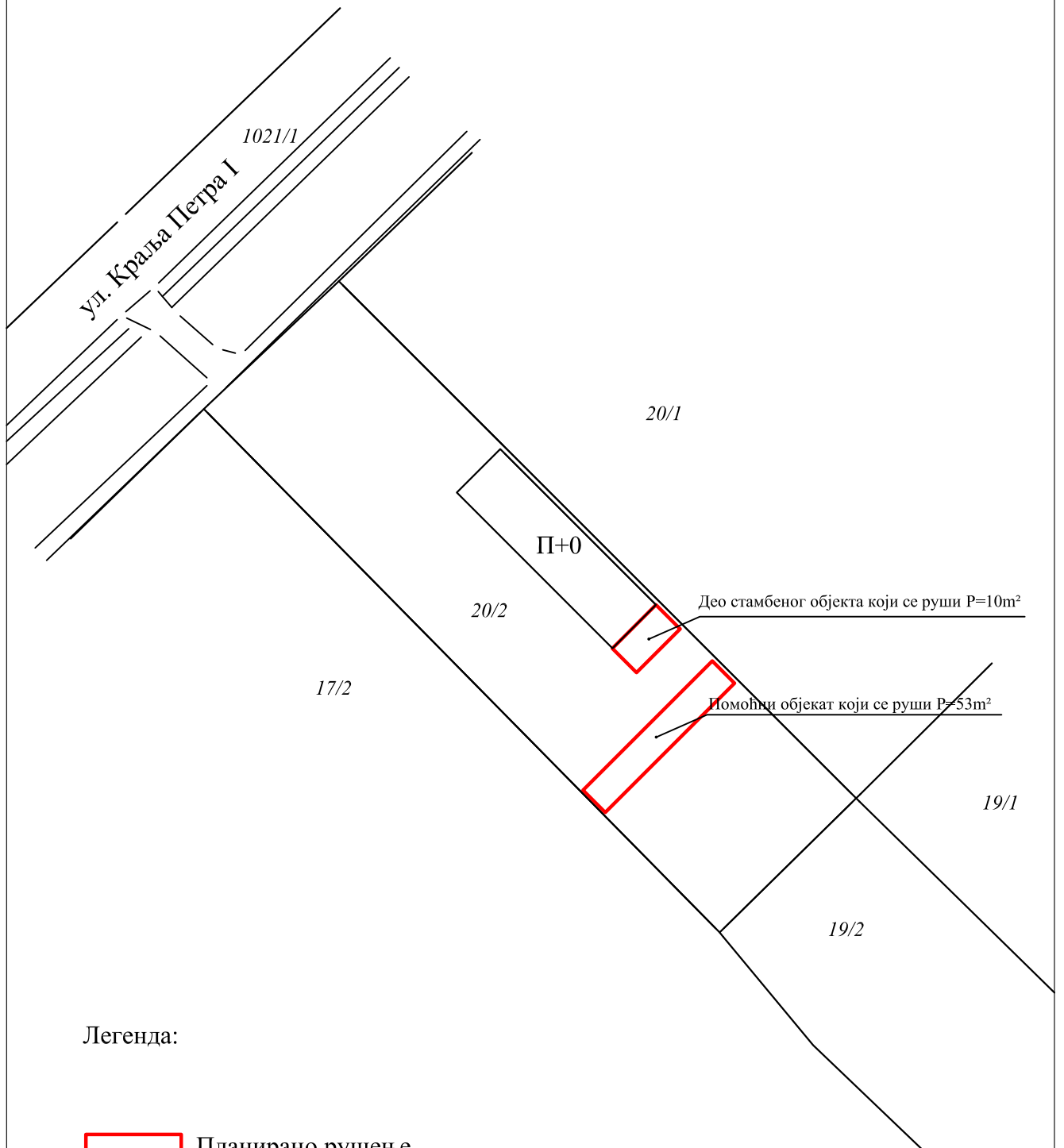
Напомена:

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.

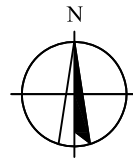
Приказ рушења



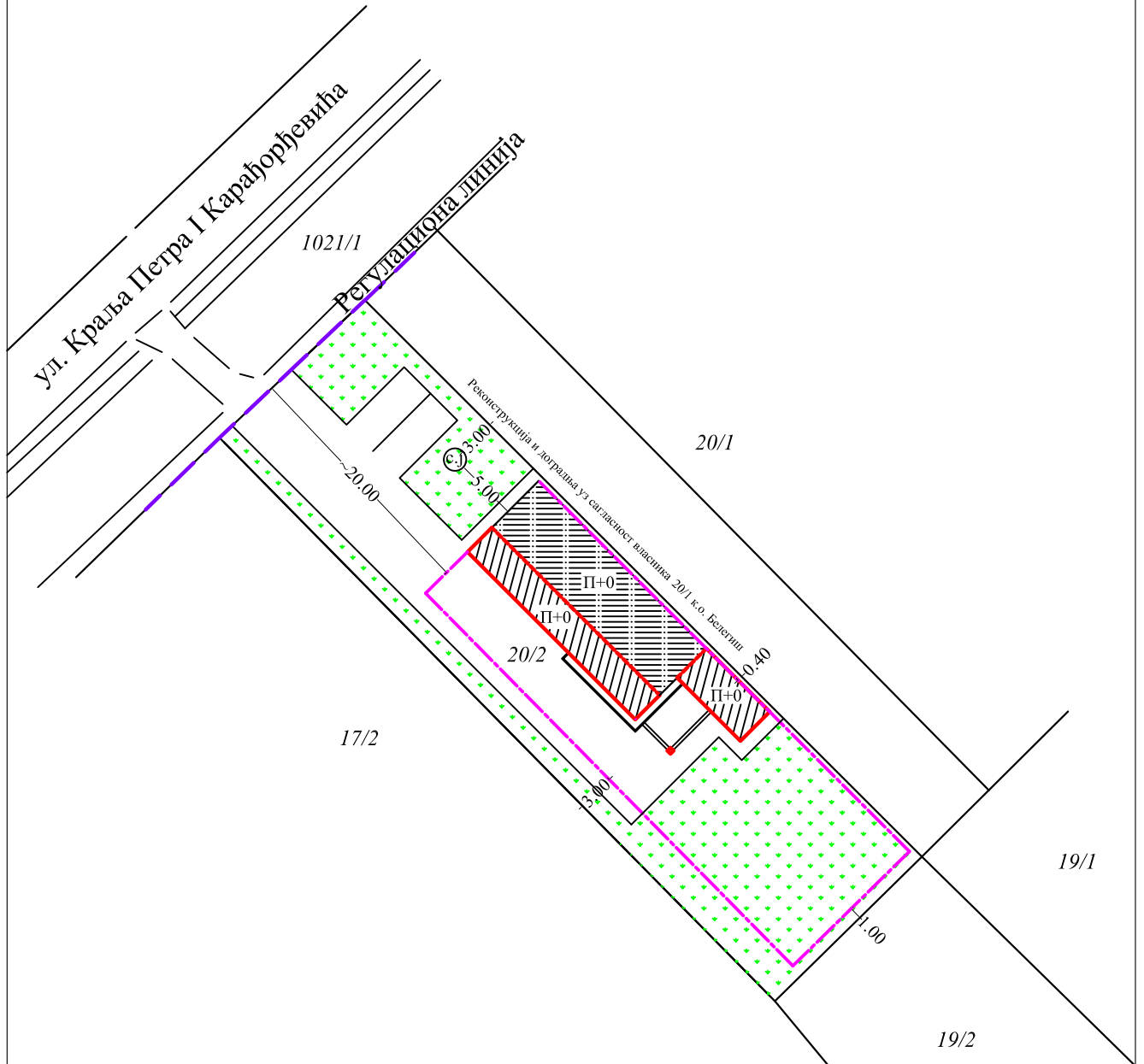
Размера 1:500



Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

— — — — — Регулациона линија

— — — — — Грађевинска линија

▨ Доградња постојећег дела објекта

▨ Реконструкција постојећег дела објекта

▲ Улаз

⊙ с.ј водонепроп. септ. јама

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 20/2 к.о. Белегиш, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-13755/2020 од 26.08.2020. год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 20/2 к.о. Белегиш, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад број: 956-01-302-12230/2020 од 26.08.2020.год.
3. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-274148-20 од 28.09.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 29.09.2020. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 7723 од 23.09.2020. год.
5. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 20/2 к.о. Белегиш израђен од Геодетског бироа „Тешић С и С“ Пећинци, дана 22.06.2020. год.
6. Идејно решење израђено од стране „VD ПРОЈЕКТ plus“ Владимир Дроњак пр. из Нове Пазове, број техничке документације ИДР 20 – 701 из јула 2020.год.
7. Пуномоћје за заступање дато од стране Келер Катарине из Београда, Дроњак Владимиру из Нове Пазове, оверено код Јавног бележника Гордане Јовановић из Београда под бројем УОП-III:2141-2020 дана 09.03.2020.год.
8. Пуномоћје за заступање дато од стране Келер Милоша из Београда Дроњак Владимиру из Нове Пазове, оверено код Јавног бележника Снежане Скорић из Старе Пазове под бројем УОП-I:3516-2020 дана 08.07.2020.год.
9. Сагласност Сабовљевић Жељка из Белегиша, власника кат.парц.бр. 20/1 дата Келер Катарини и Милошу, оверена код Јавног бележника Снежане Скорић из Старе Пазове под бројем УОП-I:3515-2020 дана 08.07.2020.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 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 42-51489300 прималац Агенција за привредне регистре.
13. Такса за локацијске услове у износу 9.970,00 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:

струк.инж.грађ. Биљана Симеуновић

Начелница:

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. Келер Катарини и Келер Милошу, обоје из Београда, путем пуномоћника,
2. ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме“,
3. „Водовод и канализација“ ЈП Стара Пазова.