



Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-16497-LOC-1/2021
Дана: 08.12.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА РУШЕЊЕ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
И ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 406 к.о. Стара Пазова
у ул. Ћирила и Методија бр. 119 у Старој Пазови
у блоку 25**

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, 31/2019, 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 основ за израду локацијских услова: План генералне регулације за насеље Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17 и 43/20).

Подносилац захтева: АНА ЗОЛНАЈ

из Старе Пазове

Пуномоћник:

Ђак Саша

из Старе Пазове

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ- 16497-LOC-1/2021 од 02.06.2021. године.

Подаци о локацији: Становање под утицајем зоне центра 2 - Блок 25.

Зона становања под утицајем центра 2 обухвата изграђени и формирани део насеља, на чију физиономију и функционалност је имао велики утицај центар насеља.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 406 к.о. Стара Пазова уписана је у лист непокретности 3 к.о. Стара Пазова у површини 09а 57м².

Намена парцеле: Зона становања под утицајем центра 2 - Претежна намена је становање, становање са пословањем, са могућношћу и само пословне намене или неке друге компатибилне намене на парцели, а у складу са задатим параметрима.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Степен заузетости парцеле: До 50% (максимално 479м²).

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

Индекс изграђености парцеле: До 2,6 (максимално 2488м²)

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 287м²).

Намена објекта: Планира се:

- рушење постојећег стамбеног објекта, спратности П+0, површине око 160м² означеног бр. 1 у копији плана и

- изградња стамбено-пословног објекта са једном стамбеном јединицом, корисне површине око 58м² и пословним простором у намењеним за трговину на мало непрехрамбене робе, корисне површине око 23м², спратности П+0, укупне корисне површине око 81м².

Класификација и категорија објекта:

стамбени део објекта А - 111011 – 70,42%.

пословни део објекта Б – 123001 – 29,58%

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимална спратност објекта је П+2+Пк.

Спратност планиране изградње стамбено-пословног објекта П+0.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 476м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 104м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 2488м².

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 104м².

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 81м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално за стамбени објекат +0.45м.

Светла висина просторија: Минимално за стамбени простор 2,60м.

Минимално за пословни простор 2.80м.

Осветљење 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.
- Заштита животне средине: У складу са Обавештењем о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељење за привреду број 501-189/2021-III-01 од 17.08.2021.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.

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 улаз-излаз на улицу Ћирила и Методија. За потребе паркирања обезбедити простор за два паркинг места на сопственој парцели и то једно за кориснике стана а друго за потребе запослених у пословном простору.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у фекалну канализацију у улици.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде одвести на зелене површине поред објекта у оквиру сопствене парцеле или у улични канал.

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 ће се загревати на електричну енергију или као алтернатива може се загревати на 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 копија катастарског плана водова од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, картирани су подземни и надземни водови струје, телефона, гаса, водовода, фекалне канализације у улици.

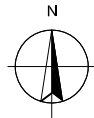
Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови: Према условима од ј.п. „Чистоћа“ из Старе Пазове број 5/69 2 2021 од 30.08.2021.год.
- Електро услови: Према Условима за пројектовање и прикључење од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-123614-21 од 23.07.2021.год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 4954 од 26.07.2021. год.
- ТТ услови: Према Техничким условима од Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број Д210-361175/1-2021 од 17.08.2021.год.
- Гасни услови:
Према условима „Гас –Феромонт“ А.Д. из Старе Пазове бр. 2783-2/21 од 03.09.2021.год.
Према Техничким условима – извештају о могућности прикључења објекта „Гас –Феромонт“ А.Д. из Старе Пазове бр. 2783-3/21 од 03.09.2021.год., електронски потписано 04.09.2021. год.

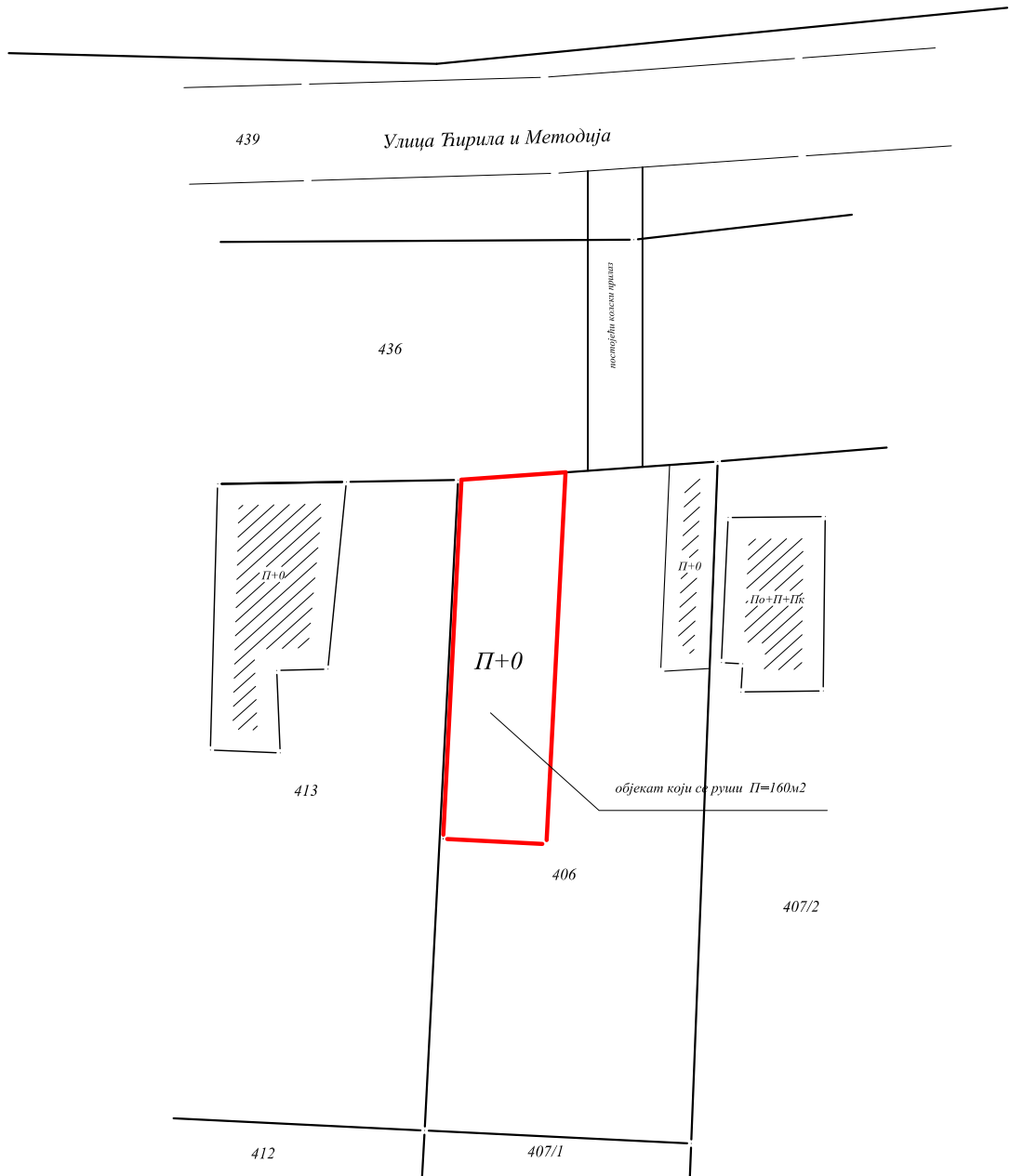
Напомена:

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:



Планирана рушење

објект који се руши П=160м²

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 406 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-14058/2021 од 12.07.2021.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 406 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-14711/2021 од 08.07.2021.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељење за привреду број 501-189/2021-III-01 од 17.08.2021.год.
4. Услови ј.п. „Чистоћа“ из Старе Пазове број 5/69 2 2021 од 30.08.2021.год.
5. Услови од „Електродистрибуција“ Србије Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-123614-21 од 23.07.2021. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србија“ д.о.о. Београд дана 26.07.2021. год..
6. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 4954 од 26.07.2021. год.
7. ТТ услови: Према Техничким условима од Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број Д210-361175/1-2021 од 17.08.2021.год.
8. Гасни услови: Према условима „Гас –Феромонт“ А.Д. из Старе Пазове бр. 2783-2/21 од 03.09.2021.год., електронски потписано 04.09.2021. год.
9. Технички услови – извештај о могућности прикључења објекта „Гас –Феромонт“ А.Д. из Старе Пазове бр. 2783-3/21 од 03.09.2021.год., електронски потписано 04.09.2021. год.
10. Идејно решење израђено од стране Пројектног бироа „S PROJECT 019“ д.о.о. из Старе Пазове, број техничке документације ИДР 25/0121 из маја 2020.год.
11. Катастарско топографски план за предметну парцелу израђен од бироа за извођење геодетских радова „Geo Slaj“ из Београд март 2021. год.
12. Пуномоћје за заступање од стране дато од стране Золнај Ане Саши Ђаку из Стара Пазова оверено код јавног бележника Саве Дедајића из Старе Пазове бр. УОП – IV:2438-2021 од 28.05.2021. год.
13. 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.
14. 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.
15. Накнада за ЦЕОП у износу од 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 17-58375500 прималац Агенција за привредне регистре.
16. Такса за локацијске услове у износу 12.176,00 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
ддипл.правник Радомир Невајда

Начелница:

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. Золнај Ани из Старе Пазове, путем пуномоћника,
2. Одељење за привреду ОУ Стара Пазова,
3. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова
4. „Електродистрибуција. Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
5. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
6. Предузеће за телекомуникације а.д.,„Телеком Србија“ Београд, Одељење Сремска Митровица,
7. „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова.