

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-12166-LOC-1/2021
Дана: 21.06.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА РУШЕЊЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ОБЈЕКТА
И ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 319/1 к.о. Белегиш
ул. краља Петра Првог бр. 182 у Белегишу

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 (чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту) и 52/21), 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. 112-5-25/2019-III од 14.06.2019. год.

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

Подносилац захтева: **ЂОРЂЕ ЦВРКАЉ**
из Белегиша

Пуномоћник: Срђан Јовић
из Старе Пазове

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-12166-LOC-1/2021 од 26.04.2021. године.

Подаци о локацији: Зона породичног становања.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 319/1 к.о. Белегиш уписана је у лист непокретности број 709 ко. Белегиш у површини 1167м².

Намена парцеле: Зона породичног становања је намењена изградњи породично стамбених објеката и двојних породично стамбених објеката, породично стамбених објеката са пољопривредно-економским објектом (испусти за стоку, ђубришне јаме, ђубришта итд.; објекти уз стамбени објекат: летња кухиња, млекара за сопствене потребе, санитарни прописник, магацини хране за сопствену употребу итд.; пушнице, сушнице, кошеви, амбари, магацини хране и објекти намењени исхрани стоке итд.). Дозвољена је и изградња помоћних објеката на парцелама породичног становања (летње кухиње, гараже, оставе...и сл.), као и објеката јавне и друштвене намене.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Индекс заузетости парцеле: До 40% (максимално 457м²).

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 350м²).

Намена објекта: На кат.парц. бр. 319/1 к.о. Белегиш планира се рушење постојећег стамбеног објекта обележеног бројем 1 у листу непокретности и копији катастарског плана, спратности П+0, бруто површине 220м², да би се омогућила изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+0, корисне површине око 145м²

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

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимална спратност П+1+Пк.

Спратност планиране изградње стамбеног објекта П+0.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 467м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 170м².

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

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 170м².

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: Укупна корисна површина планиране изградње је око 145м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Приземље стамбеног објекта минимално +0.15 м.

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

Отвори на фасади према ближој суседној међи: Отворе поставити на парпетни зид минималне висине h = 1,80м. Максималне димензије прозорских отвора износе 1,20м x 0,60м.

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.

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 директан постојећи улаз-излаз на улицу краља Петра Првог. За потребе паркирања моторног возила обезбедити простор на сопственој парцели.

Одводњавање фекалних вода: Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже, дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама, које на парцели треба лоцирати минимално 3м од објекта и граница парцеле.

Врста и висина ограде: Обавезно је ограђивање парцеле. Препоручује се подизање зиданих ограда, или делимично зиданих, али су дозвољене и прозачне. Ограда се поставља на регулационој линији парцеле.. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини. Укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од 2,2м. Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле може се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до максималне висине од 2.2 м.

Загревање објекта: Стамбени објекат ће се загревати алтернативно на електричну енергију или чврсто гориво.

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 подземне и надземне инсталације гаса у РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад.

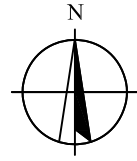
Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Електро услови: Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд „Огранак Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-41659-21 од 01.06.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд „Огранак Електродистрибуција Рума“ из Руме дана 03.06.2021.год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 3264 од 25.05.2021.год.

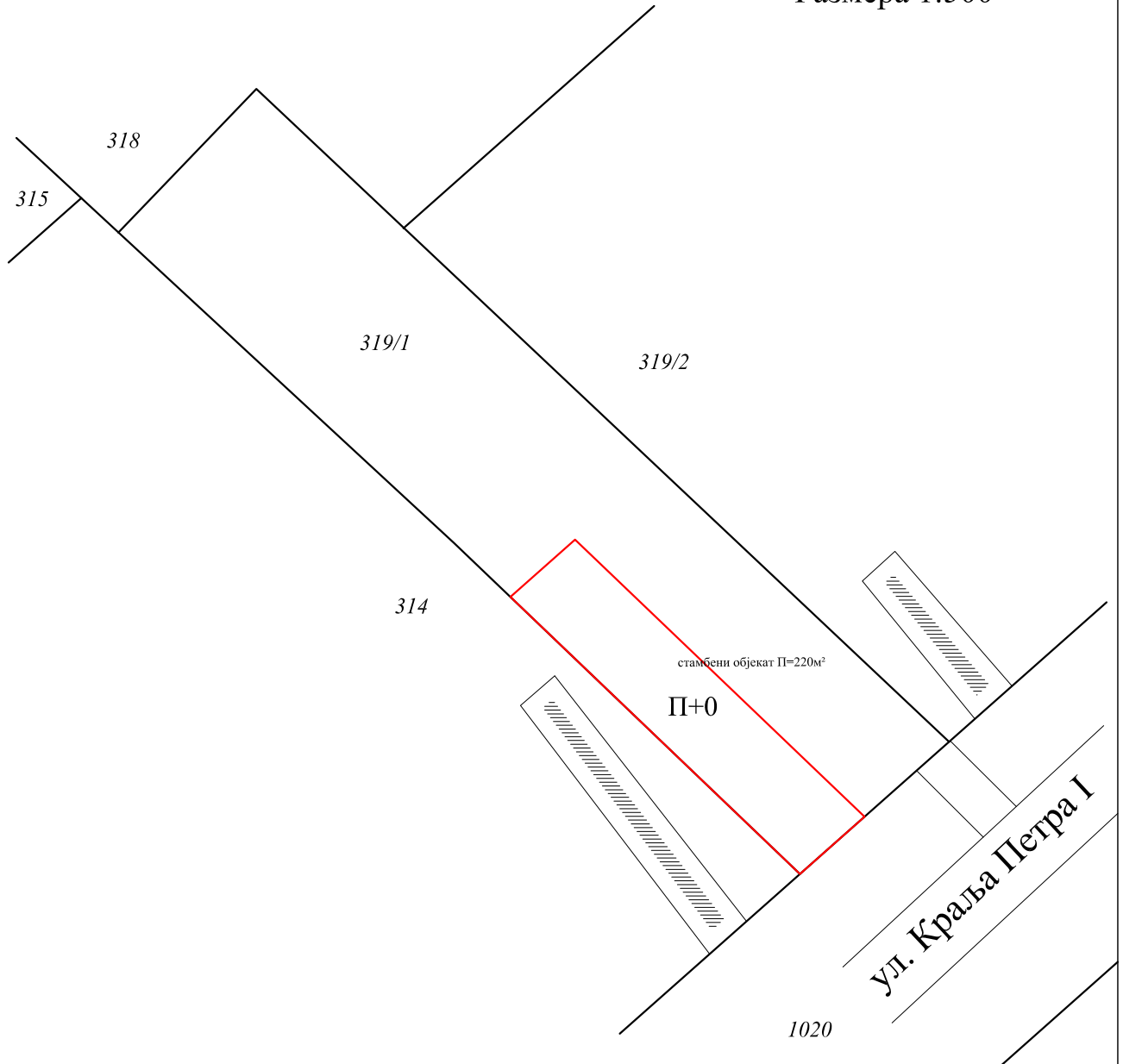
Напомена:

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



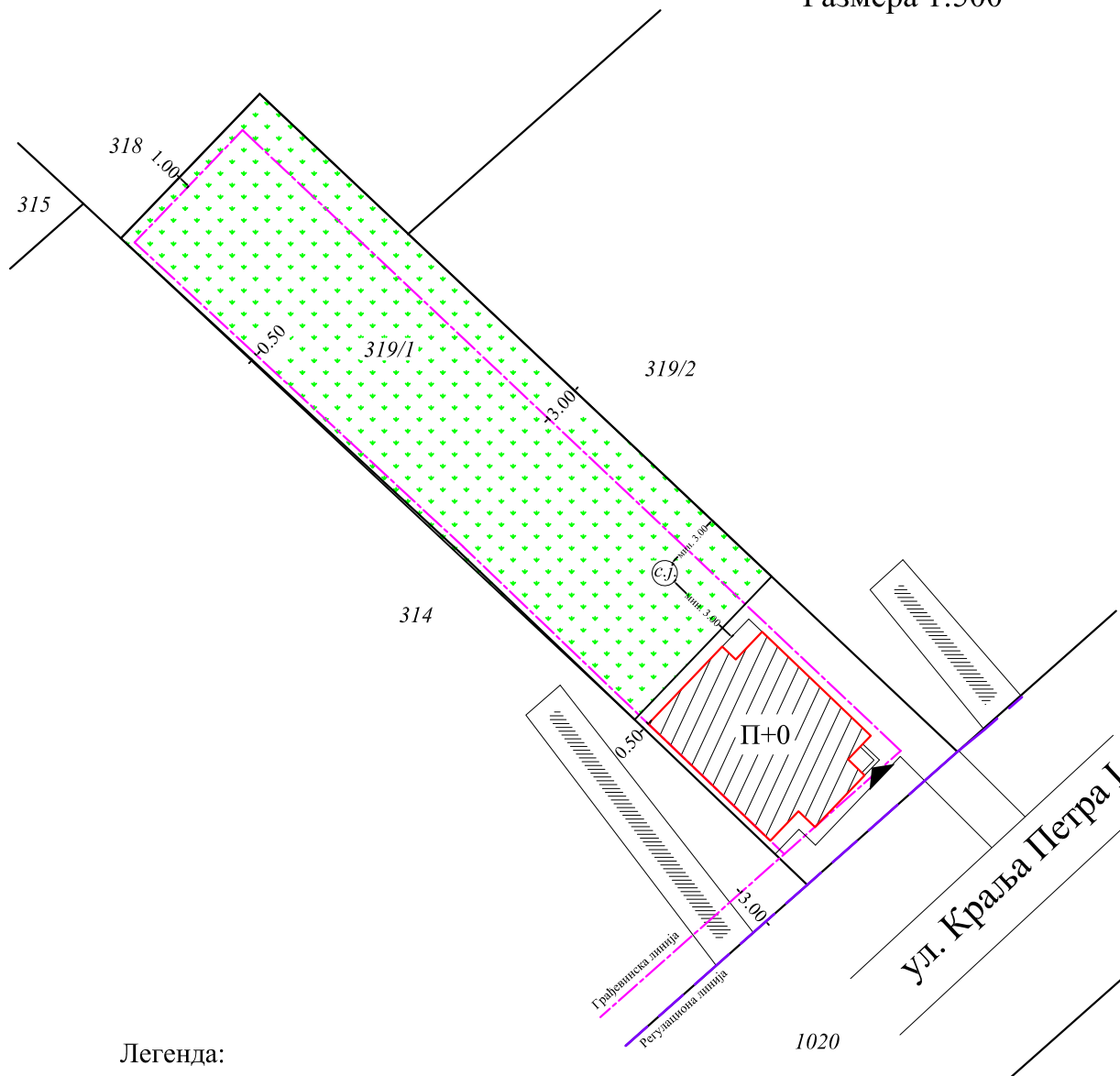
Легенда:

 Планирано рушење



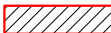


Приказ регулационих и грађевинских линија



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. 319/1 к.о. Белегиш, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-8398/2021 од 07.05.2021.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 319/1 к.о. Белегиш, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности-Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-9013/2021 од 07.05.2021.год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд „Огранак Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-41659-21 од 01.06.2021.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд дана 03.06.2021. године.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 3264 од 25.05.2021.год.
5. Идејно решење израђено од стране „Konsalting“ д.о.о. Стара Пазова, број техничке документације 90/21-ИДР у Старој Пазови, април 2021.год.
6. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 319/1 к.о. Белегиш израђен од стране геодетског бироа „TERRA PLUS“ до.о.о. Стара Пазова од 01.04 2021.год.
7. Пуномоћје за заступање од стране Цвркаљ Ђорђа дато Јовићу Срђану из Старе Пазове, власнику и директору „Konsalting“ д.о.о. из Старе Пазове оверено код јавног бележника Саве Дедајића УОП- II: 2246-2021 од дана 26.04.2021.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 ЦЕОП у износу од 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 13-54012700, прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу од 14.574,00 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. Цвркаљ Ђорђу из Белегиша, путем пуномоћника,
2. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд „Огранак Електродистрибуција Рума“ из Руме
3. „Водовод и канализација“ ЈП Стара Пазова.