

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-СПЗ-11876-ЛОС-1/2021
Дана: 05.07.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА РУШЕЊЕ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА
И ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 1730 и 1731 к.о. Стара Пазова,
ул. Бранка Радичевића бр. 21 у Старој Пазови
Блок 16

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) и 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 број: 112-5-25/2019-III од 14.06.2019. године.

Плански документ: План генералне регулације за насеље Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17 и 43/20).

Подносилац захтева: **ГОРАН МИТРОВИЋ**

из Старе Пазове

Пуномоћник: Горан Жакула

из Руме

Број и дан подношења захтева: РОР-СПЗ-11876-ЛОС-1/2021-од 23.04.2021. године.

Подаци о локацији: Становање под утицајем зоне центра 1 - Блок 16.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 1730 к.о. Стара Пазова, површине 08а 52м², уписана је у лист непокретности број 4458 к.о. Стара Пазова.

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 1731 к.о. Стара Пазова, површине 03а 34м², уписана је у лист непокретности број 4458 к.о. Стара Пазова.

Намена парцеле: Зона становања под утицајем центра 1 обухвата изграђени и формирани део насеља, на чију физиономију и функционалност је имао велики утицај центар насеља.

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.

У блоковима који припадају ужем и ширем насељском центру забрањена је изградња: објеката за узгој стоке и за тржишну производњу и за сопствене потребе, индустријских постројења, производних комплекса, објеката за прикупљање секундарних сировина и за све намене које могу да угрозе животну средину и основну намену.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Индекс заузетости парцеле: До 50% што износи максимално 593м².

Индекс 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 што износи максимално 3084м².

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 % што износи 356м².

Намена објекта: Планира се рушење два постојећа објекта, за потребе формирања простора за изградњу новог стамбеног објекта.

- На кат. парц. бр. 1731 к.о. Стара Пазова руши се стамбени објект, спратности П+0, бруто површине 169м², означен на копији плана бројем 1;
- На кат. парц. бр. 1730 к.о. Стара Пазова руши се помоћни објект, спратности П+0, бруто површине 45м², означен на копији плана бројем 1;
- На кат. парц. бр. 1731 и 1730 к.о. Стара Пазова планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+0, корисне површине око 325м².

Класификација и категорија објекта: Доминантна категорија А

Стамбени објект 111011 А – 100 %.

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објект.

Спратност објекта: Максимална спратност П+4+Пк/Пе;

Спратност планиране изградње П+0.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 593м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 395м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 3084м².

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 395м².

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 325м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално за стамбени објект +0.10м.

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

Отвори на фасади према ближеј суседној међи: Отворе поставити на парпетни зид минималне висине h = 1.80m. 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: Објект предвидети за 8 (осми) степен сеизмичности.

Нивелација и регулација: Објект 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 Бранка Радичевића. За потребе паркирања моторних возила обезбедити паркинг место на сопственој парцели или у самом објекту.

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

Одводњавање фекалних вода: Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу.

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: Стамбени објект ће се загревати алтернативно на електричну енергију или на гас. Гасификација 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 за кат. парц. бр. 1730 и 1731 к.о. Стара Пазова картиране су подземне и надземне инсталације струје, телефона, канализације и водовода у РГЗ Сектору 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.-51294-21 од 08.06.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 09.06.2021.год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 3549 од 03.06.2021.год.

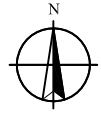
Напомена:

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.

Пре подношења захтева за грађевинску дозволу прибавити сагласност власника кат.парц. бр. 1733/2 к.о. Стара Пазова из разлога што се предметна парцела граничи са овом и кат. парц. бр. 1732/1 к.о. Стара Пазова, на којој су сувласници дали сагласност за изградњу на заједничкој међи кат. парц. бр. 1730 и 1731 к.о. Стара пазова са кат. парц. бр. 1732/1 к.о. Стара Пазова.

Пре подношења захтева за употребну дозволу неопходно је да кат. парц. бр. 1730 и 1731 к.о. Стара Пазова буду обједињене у једну грађевинску парцелу.


Приказ реушења



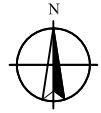
Размера 1:500



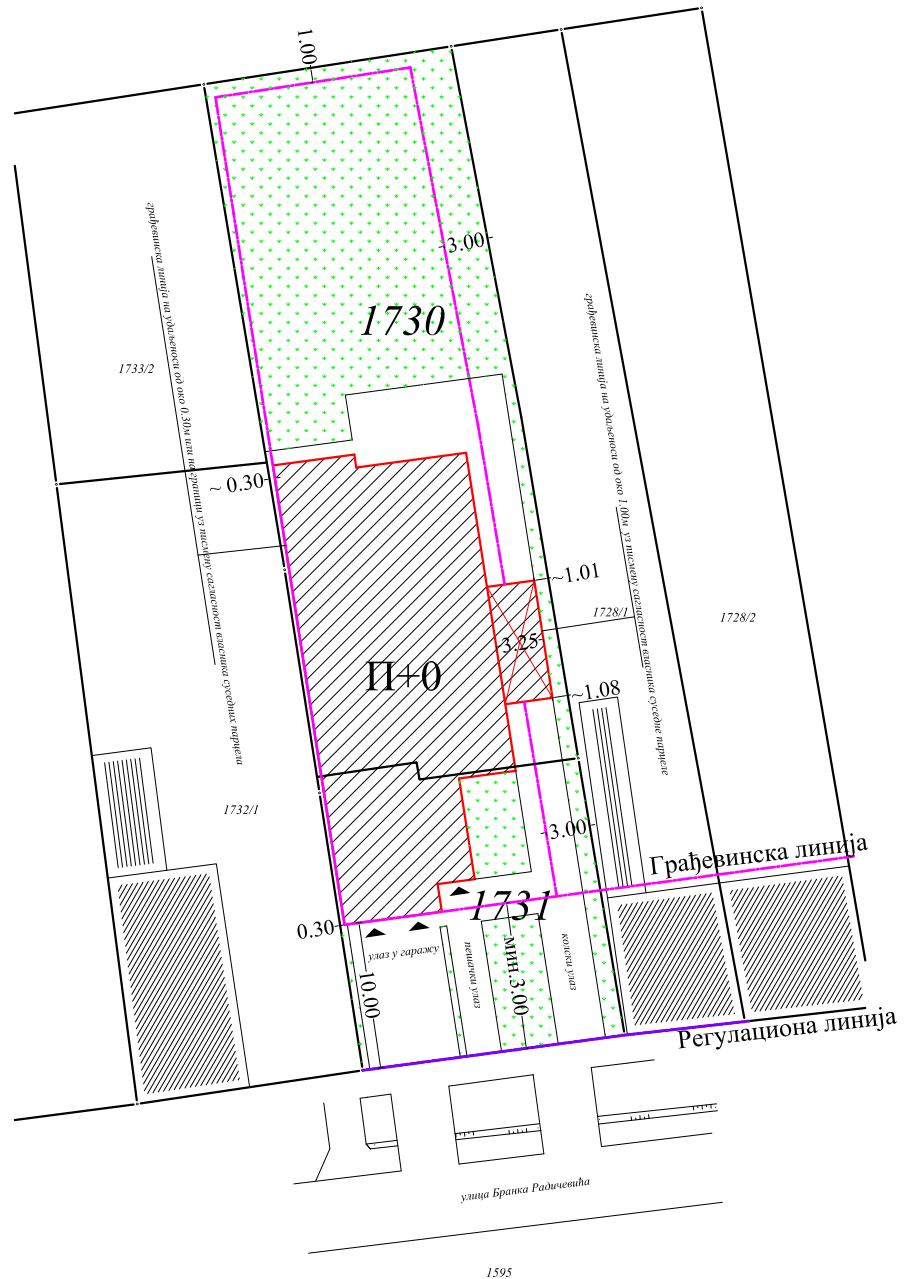
Легенда:

 Планирано рушење

Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

— Регулациона линија

— Грађевинска линија

▨ Планирана изградња

▲ Улаз

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 1730 и 1731 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-10231/2021 од 27.05.2021.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 1730 и 1731 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-10652/2021 од 25.05.2021.год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-51294-21 од 08.06.2021. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 09.06.2021.год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 3549 од 03.06.2021.год.
5. Идејно решење израђено од стране Пројектног бироа „Žakula Пројект“ из Руме, предузетника Ане Жакула, број техничке документације ЖП-ИДР-04/2021 из априла 2021. год.
6. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 1730 и 1731 к.о. Стара Пазова израђен од „TERRA PLUS“ из Старе Пазове, 04.02.2021.год.
7. Сагласност Опавски Златка и Опавски Катке обоје из Старе Пазове, као сувласника на кат.парц.бр. 1732/1 к.о. Стара Пазова, да Горан Митровић из Старе Пазове може градити објекат на постојећој међи (граница) са кат. парц. бр. 1732/1 к.о. Стара Пазова, оверена код Јавног бележника Саве Дедајића из Старе Пазове бр. УОП-II: 909-2021 од 19.02.2021.год.
8. Сагласност Опавски Ђуре из Старе Пазове, власника кат. парц. бр. 1728/1 к.о. Стара Пазова да Горан Митровић из Старе Пазове може на удаљености до 3 метра поставити три бетонска стуба који ће у буквалном смислу бити изливена и удаљена 1м од међне линије са кат.парц.бр. 1728/1 к.о. Стара Пазова, оверена код Јавног бележника Саве Дедајића из Старе Пазове бр. УОП-III:1465-2021 од 30.03.2021.год.
9. Пуномоћје за заступање од стране Митровић Горана из Старе Пазове дата Жакула Горану из Руме оверено код Јавног бележника Саве Дедајића из Старе Пазове бр. УОП-IV:783-2021 од 25.02.2021.год.
10. Републичка такса 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 80-50983400 прималац Агенција за привредне регистре.
13. Такса за локацијске услове у износу од 29.634,00 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,

дипл.правник Радомир Невајда

Начелница,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. Митровић Горану из Старе Пазове, путем пуномоћника
2. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова