

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-СПЗ-2481-ЛОС-1/2021
Дана: 14.07.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА РУШЕЊЕ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА
И ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
СА УНУТРАШЊОМ ГАСНОМ ИНСТАЛАЦИЈОМ
на кат. парц. бр. 3084/12 к.о. Стара Пазова
у ул. Баштованска бр. 16 у Старој Пазови
у блоку 41

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: **МИЛАН ЧУЧКОВИЋ**

из Љукова

Пуномоћник:

Саша Ђак

из Старе Пазове

Број и дан подношења захтева: РОР-СПЗ-2481-ЛОС-1/2021 од 01.02.2021.године.

Подаци о локацији: Зона старог породичног становања - Блок 41.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3084/12 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 469 к.о. Стара Пазова у површини 07а 55м².

Намена парцеле: Зона старог породичног становања. Део насеља намењеног породичном становању 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)).

У стамбеној зони није могућа градња производних објеката и складишта као основног садржаја парцеле, затим изградња индустријских или производних погона који буком, мирисом, загађењем ваздуха или опасношћу од загађивања подземних и површинских вода и сл. угрожавају животну средину.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Степен заузетости парцеле: До 60% (максимално 453м²).

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

Индекс изграђености парцеле: До 1,2 (максимално 906м²).

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 227м²).

Категорија и класа објекта: Стамбени објекат – А – 112211 – 100%.

Намена објекта: На предметној парцели планира се:

1. Рушење стамбеног објекта површине око 84м², спратности П+0, означеног бројем 1 у копији плана и помоћног објекта површине око 58м², спратности П+0, означеног бројем 2 у копији плана.
2. Изградња новог стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+Пк, корисне површине око 130м²,
3. Уградња унутрашње гасне инсталације од КМРС-а који се налази на фасадном зиду објекта до гасног потрошача - фасадни гасни котао капацитета 24кW.

Прикључни гасовод од дистрибутивне гасне мреже у улици до објекта као и КМРС Г-4 нису предмет ових услова.

Фазност изградње: Није предвиђена изградња фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

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

Планирана спратност објекта П+Пк.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектом је 453м².

Заузетост парцеле под планираним објектом је око 90м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 906м².

Изграђеност парцеле под планираним објектом 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, паранетима и оградама.

Корисна површина објекта: Корисна површина планиране изградње износи око 130м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално + 0.15 м.

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

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 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 постојећи улаз и излаз на улицу Баштованску.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму од објекта минимално удаљену 3м, а од међа 2,50м. Водонепропусна септичка јама представља прелазно решење до изградње фекалне канализационе мреже у улици.

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. 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. Прикључни гасовод од дистрибутивне гасне мреже у улици до објекта као и КМРС Г-4 нису предмет ових услова (прибавља се путем посебног поступка а подносилац је искључиво ималац јавног овлашћења)

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 Одељења за катастар водова Нови Сад картиране су инсталације водовода, гасовода, оптичких и електро водова на предметној кат. парцели..

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.-D-07.17.-35484-21 од 24.05.2021. заведено на писарници „Едистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 24.05.2021.год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 3180 од 20.05.2021.год.

- Гасни услови:

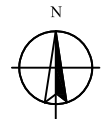
Према Техничким условима од „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова број 1639-2/21 од 24.05.2021.год.
Према Техничким условима за прикључење објекта од „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова број ТИ
УГИ број: 1639-3/21 од 24.05.2021.год.

Напомена:

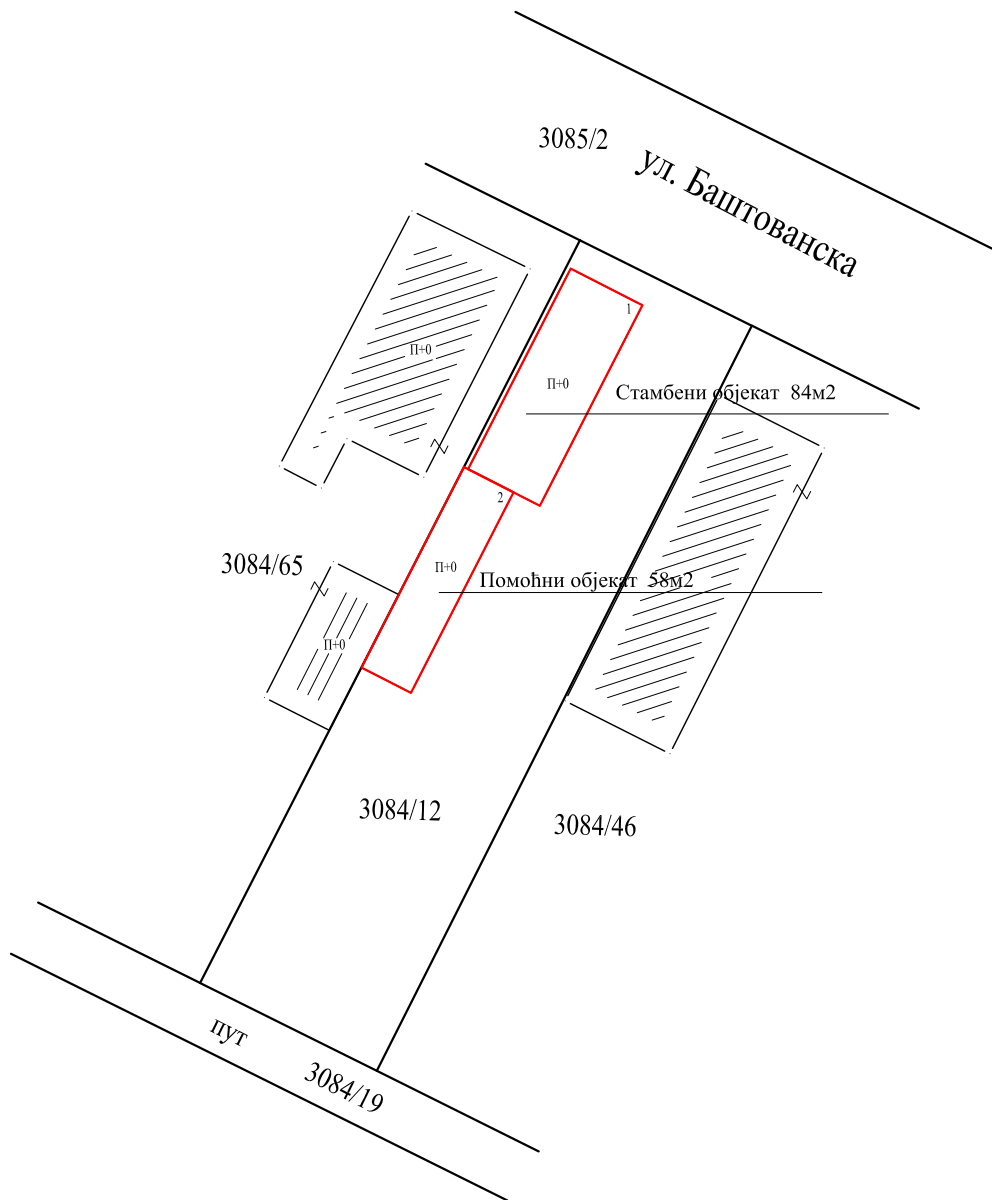
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Обавеза инвеститора је да уреди имовинско правне односе на предметној парцели - пренос права корисништва у право власништва - пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе.


Приказ рушења



Размера 1:500



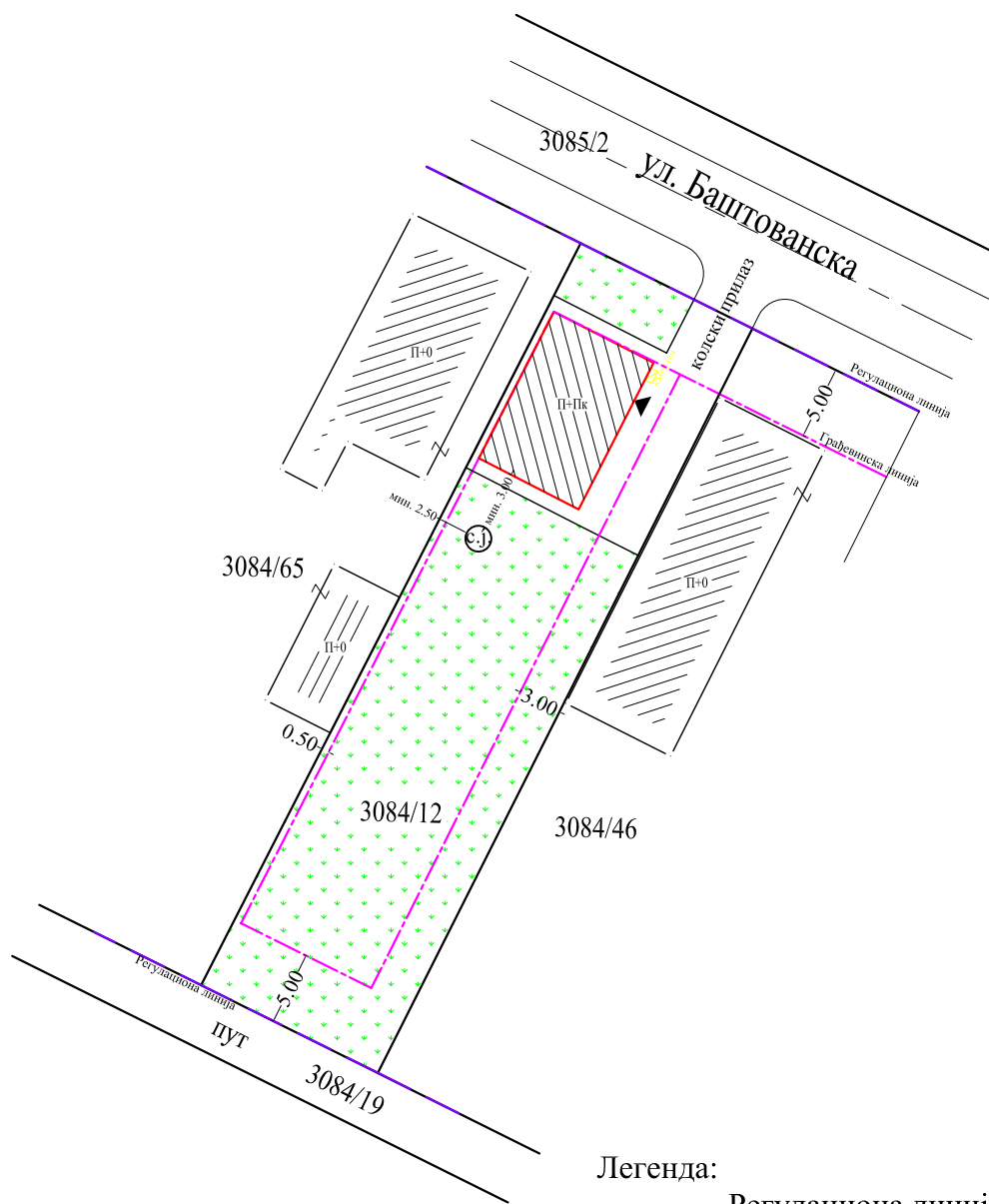
Легенда:

 Планирано рушење

Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

--- Регулациона линија

--- Грађевинска линија

▨ Планирана изградња

▲ Улаз

⊙(с.ј.) Водонепропусна септичка јама

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 3084/12 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-9103/2021 од 14.05.2021.год.
2. Копија катастрског плана водова од РГЗ-а Сектора за катастар непокретности Одељења за катастра водова Нови Сад за кат.парц.бр. 3084/12 к.о. Стара Пазова, бр. 956-302-9333/2021 од 11.05.2021.год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-D-07.17.-35484-21 од 24.05.2021. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 24.05.2021.год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 3180 од 20.05.2021.год.
5. Технички услови од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: 1639-2/21 од 24.05.2021.год.
6. Технички услови за прикључење објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: ТИ УГИ број: 1639-3/21 од 24.05.2021.год.
7. Идејно решење израђено од стране Пројектног бироа „S PROJEKT 019“ д.о.о. из Старе Пазове, број техничке документације ИДР 24/0920 из новембра 2020.год.
8. Катастарско-топографски план за кат. парц. бр. 3084/12 к.о. Стара Пазова израђен од стране бироа за извођење геодетских радова „Geo Slaj“ из Београд октобар 2020. год.
9. Пуномоћ за заступање дата од Чучковић Милана из Љукова Ђак Шаши из Старе Пазове оверена код Јавног бележника Татјане Лончар у Новом Саду УОП-I:4419-2020 30.112020.год.
10. Такса за решење 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 88-50788000, прималац Агенција за привредне регистре.
13. Такса за локацијске услове у износу од 19.136,00 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
дипл.правник Радомир Невајда,

Начелница,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. Чучковић Милану, путем пуномоћника,
2. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
4. „Гас феромонт“ Стара Пазова.