

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ- 1845-LOC-1/2021
Дана: 09.06.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА РУШЕЊЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ОБЈЕКТА И
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 2725 к.о. Нова Пазова
у улици Карађорђевој бр. 72 у Новој Пазови
у блоку 16**

Законски основ за израду локацијских услова: Локацијски услови израђују се на основу чл. 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 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. 112-5-25/2019-III од 14.06.2019. год.

Плански документ: План генералне регулације Нове Пазове („Сл. лист општина Срема“ број 32/18 37/18 и 4/21).

Подносилац захтева: **СРЕЋКО ВЕЉКОВИЋ**,
из Нове Пазове.
Пуномоћник: Владимир Дроњак
из Нове Пазове.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-1845-LOC-1/2021 од 26.01.2021. године.

Подаци о локацији: Зона постојећег породичног становања у оквиру ове зоне могућа је изградња породичних стамбених заграда спратности до П+1+Пк, ниских вишепородичних стамбених зграда спратности до П+2 и садржаја комплементарних становању.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 2725 к.о. Нова Пазова, површине 10а 86м², уписана је у лист непокретности број 1117 к.о. Нова Пазова.

Намена парцеле: Парцела С1 је грађевинска парцела намењена изградњи породичне стамбене зграде до четири стана

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Степен заузетости парцеле: До 40% (Максимално 434м²).

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

Индекс изграђености парцеле: До 0,8 (Максимално 869м²).

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 326м²).

Намена објекта: Планира се рушење постојећег стамбеног објекта, спратности П+0, бруто површине 93м² означеног у копији плана бр. 1 и изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+0, корисне површине око 105м².

Класификација и категорија објекта: Доминантна категорија А
Стамбени објекат А - 111011 – 100%.

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимална спратност П+1+Пк;

Спратност планиране изградње П+0.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 434м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 120м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 869м².

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 120м².

Бруто развијена грађевинска површина јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама).

Корисна површина објекта: Укупна корисна површина планиране изградње је око 105м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Стамбени +0,45м.

Светла висина просторија: Стамбени минимално 2,60м.

Отвори на фасади према ближој суседној међи: Отворе поставити на парапетни зид минималне висине $h = 1,80\text{м}$. 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.
- Заштита објекта посебне намене – војни комплекс: Према обавештењу Министарства одбране РС Сектор за материјалне ресурсе Управа за инфраструктуру број 6151-4 од дана 23.04. 2021.год. ово Министарство је сагласно са изразом техничке документације за изградњу предметног стамбеног објекта.

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 површину јавне намене - на улицу Карађорђеву. За потребе паркирања моторног возила планирана су два паркинг места на отвореном за које треба обезбедити простор на сопственој парцели.

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 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 алтернативно тј. на гас, електричну енергију или 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 копији катастарског плана водова за кат. парц. бр. 2725 к.о. Нова Пазова картиране су подземне и надземне инсталације струје, телефона, воде и 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 „Електродистрибуције Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 20700-8160-21 од 27.04.2021. год. од 27. 04. 2021. год под бр. 88.1.1.0.-Д-07.17.-8160/2-21 заведено на писарници „Електродистрибуције Србије“ д.о.о. Београд дана 28.04.2021. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 2303 од 14.04.2021.год.

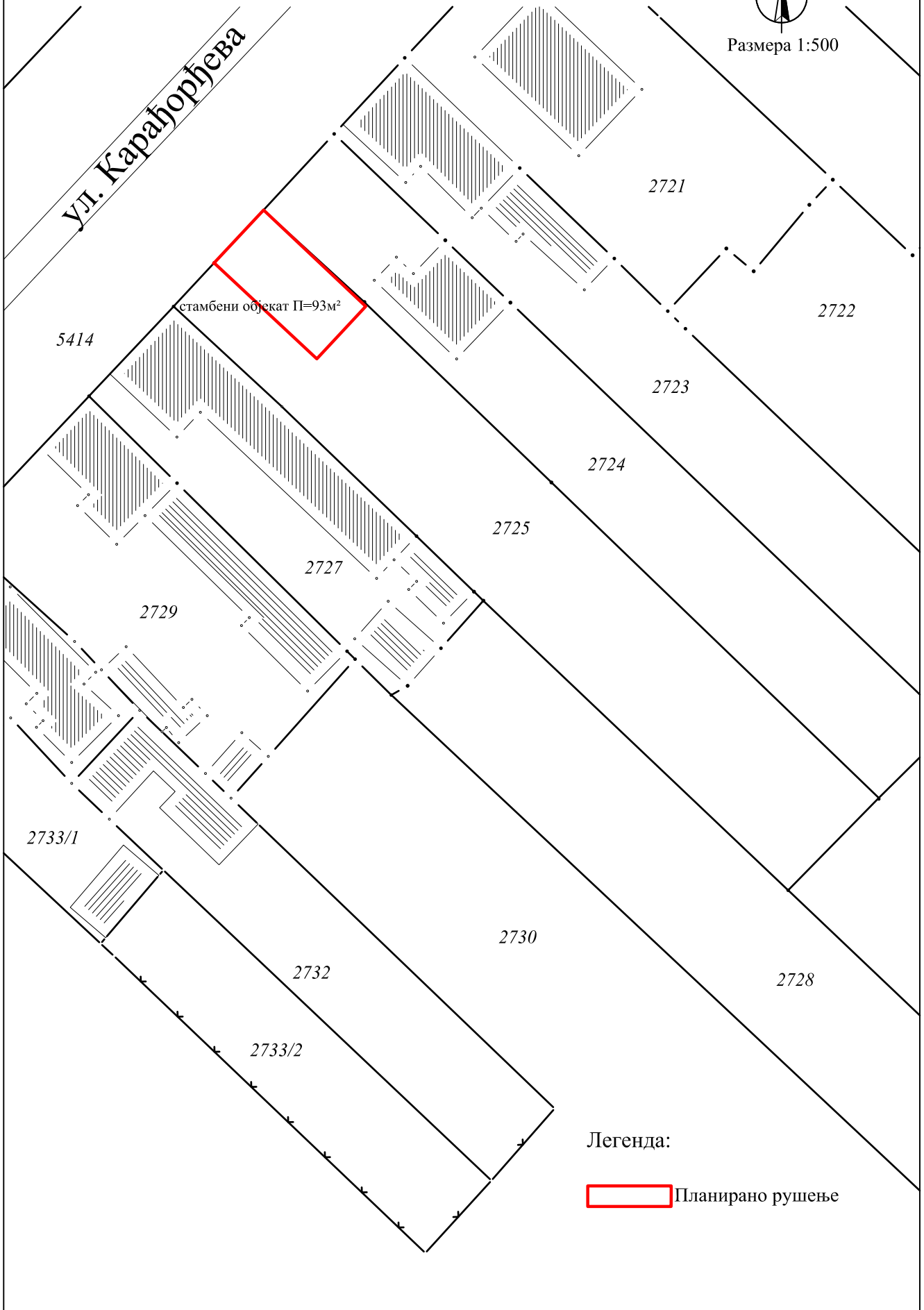
Напомена:

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








Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

-  Регулациона линија
-  Грађевинска линија
-  Планирана изградња
-  Улаз
-  Септичка јама

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 2725 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-6431/2021 од 08.04.2021.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 2725 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Одељење за катрства водова Нови Сад, бр. 956-302-6867/2021 од 08.04.2021.год.
3. Обавештење Министарства одбране РС Сектор за материјалне ресурсе Управа за инфраструктуру број 6151-4 од дана 23.04. 2021. год.
4. Услови од „Електродистрибуције Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 20700-8160-21 од 27.04.2021. год. од 27. 04. 2021. год под бр. 88.1.1.0.-Д-07.17.-8160/2-21 заведено на писарници „Електродистрибуције Србије“ д.о.о. Београд дана 28.04.2021. год.
5. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 2303 од 14.04.2021.год.
6. Идејно решење израђено од Идејно решење израђено од стране бироа за инжењерске делатности и техничко саветовање „VD ПРОЈЕКТ PLUS“ из Нове Пазове, бр. прој. ИДР 21-101 јануар 2021.год.
7. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 2725 к.о. Нова Пазова израђен од „TERRA plus“ д.о.о. из Старе Пазове од 09.03.2020.год.
8. Пуномоћје за заступање од стране Вељковић Срећка из Нове Пазове дато Дроњак Владимиру из Нове Пазове, оверено код Саве Дедајића Јавног бележника из Старе Пазове, бр. УОП-I:5174-2020 од 29.12.2020.год.
9. 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.
10. 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.
11. Накнада за ЦЕОП у износу од 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 88-50300000 прималац Агенција за привредне регистре.
12. Такса за локацијске услове у износу 11.775,00 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
струк.инж.грађ. Биљана Симеуновић

Начелница,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. Вељковић Срећку из Нове Пазове, путем пуномоћника,
2. „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова.
4. Министарству одбране РС Сектор за материјалне ресурсе Управа за инфраструктуру, Београд.