

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-СПЗ-13484-ЛОС-1/2021
Дана: 17.06.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА РУШЕЊЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ОБЈЕКТА
И ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
И ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА – ГАРАЖЕ
на кат. парц. бр. 3962 к.о. Белегиш,
ул. Вере Мишчевић бр. 1 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: СПАСОЈЕ СРЕДАНОВИЋ

из Београда
АМИРА ФАЗЛАГИЋ

из Београда

Пуномоћник: Предраг Петковски

из Београда.

Број и дан подношења захтева: РОР-СПЗ-13484-ЛОС-1/2021 од 10.05.2021. године.

Подаци о локацији: Зона породичног становања.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 3962 к.о. Стара Пазова, површине 18а 20м², уписана је у лист непокретности број 3064 к.о. Белегиш.

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 објекта на парцелама породичног становања (летње кухиње, гараже, оставе...и сл.), као и објеката јавне и друштвене намене.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Степен заузетости парцеле: До 40% што износи максимално 728м².

Степен 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 % што износи 546м².

Намена објекта: На кат.парц. бр. 3962 к.о. Белегиш планира се рушење постојећег стамбеног објекта обележеног бројем 1 у листу непокретности и копији катастарског плана, спратности П+0,

бруто површине 53m^2 , да би се омогућила изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+0, корисне површине око 280m^2 и помоћног објекта - гараже, спратности П+0, корисне површине око 25m^2 . Гаража се може поставити на регулациону линију уз услов да кровне равни гараже имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осе или у унутрашњост гараже.

Класификација и категорија објекта: А – 111011– 100 %.

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Планом задата спратност главног објекта (породичног) је од П+0 до П+1+Пк.

Помоћни објекти на парцели (остава, летња кухиња и гаража) може бити максималне спратности П+0 и максималне висине 3м од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Спратност планираног породичног објекта, као и гараже је П+0.

Планирана висина венца на објекту гараже је 3м.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 728m^2 .

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 370m^2 .

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

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 370m^2 .

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 305m^2 .

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално за стамбени објекат +0.10м.

Светла висина просторија: Стамбени простор минимално 2,60м,
Гаража минимално 2,40м.

Отвори на фасади према ближој суседној међи: Отворе поставити на парпетни зид минималне висине $h = 1,80\text{m}$. Максималне димензије прозорских отвора износе $1,20\text{m} \times 0,60\text{m}$.

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 улаз - излаз на улицу Вере Мишчевић. За потребе паркирања моторних возила обезбедити минимум једно паркинг место на сопственој парцели, у гаражи, или на отвореном. У конкретном случају паркирање једног путничког возила планирано је у гаражи а другог путничког возила у делу стамбеног објекта.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде одвести у зелене површине поред објекта.

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 ограда 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 оградити 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 гас. Гасификација објекта није предмет ових локацијских услова из разлога што у Идејном решењу нису назначена гасна трошила.

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 картиране су инсталације гаса 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.-36819-21 од 02.06.2021. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 03.06.2021.год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 3181 од 21.05.2021.год.

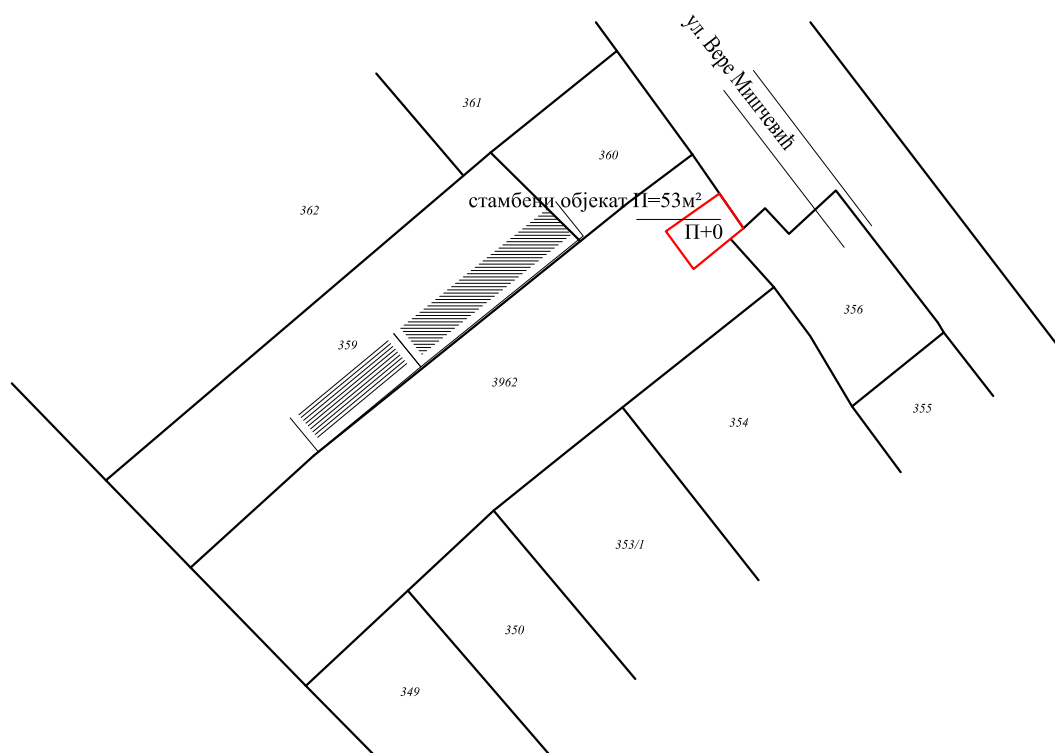
Напомена:

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 регулационих и грађевинских линија



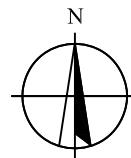
Размера 1:500



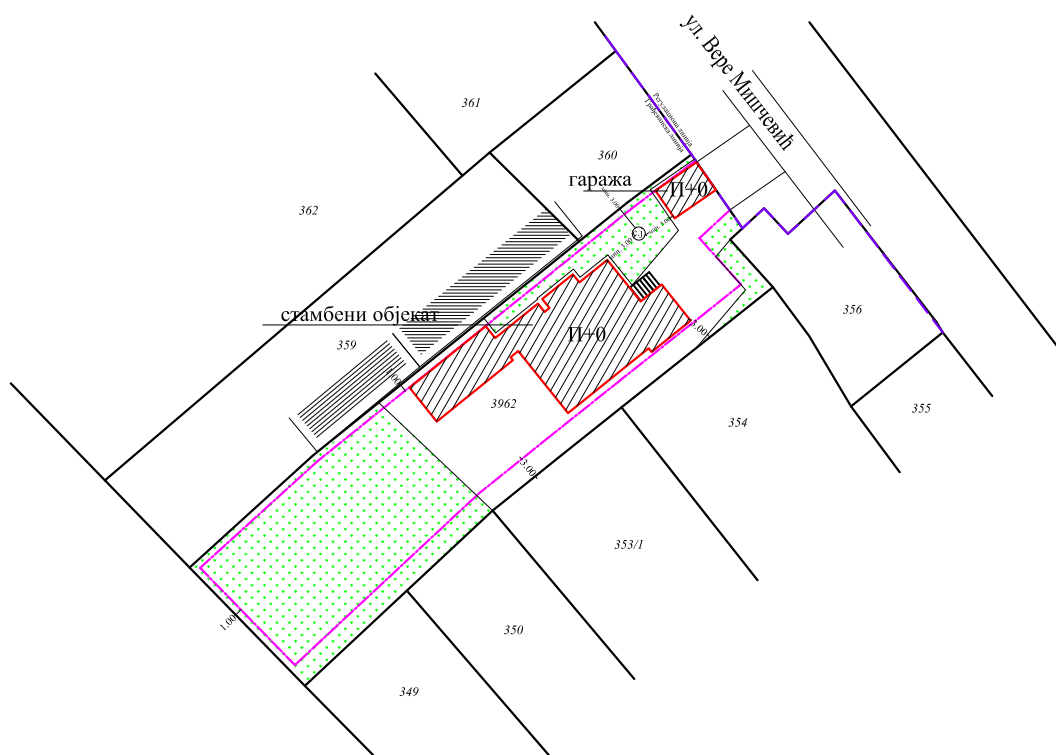
Легенда:

 Планирано рушење

Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

--- Регулациона линија
— Грађевинска линија

▨ Планирана изградња

▲ Улаз

Ⓢ.ј. водонепроп. септ. јама

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 3962 к.о. Белегиш, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-9309/2021 од 18.05.2021.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 3962 к.о. Белегиш, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-9587/2021 од 13.05.2021.год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд „Огранак Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-36819-21 од 02.06.2021. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 03.06.2021.год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 3181 од 21.05.2021.год.
5. Идејно решење израђено од стране „KOLONADA Arh“ д.о.о. Београд, бр. тех. документације 036/21, у Београду, марта 2021. године.
6. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 3962 к.о. Белегиш израђен од геодетског бироа „TERRA PLUS“ д.о.о. из Старе Пазове, марта 2021. год.
7. Пуномоћје за заступање од стране Спасоја Средановића из Београда дато Предрагу Петковском из Београда, 12.03.2021. год.
8. Пуномоћје за заступање од стране Амуре Фазлагих из Београда дато Предрагу Петковском из Београда, 12.03.2021. год.
9. 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.
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 67-55389500 прималац Агенција за привредне регистре.
12. Такса за локацијске услове у износу од 24.949,00 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,

струк. инж. грађ. Биљана Симеуновић

Начелница,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. Спасоју Средановићу и Амуре Фазлагих из Београда, путем пуномоћника,
2. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд „Огранак Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова