



Република Србија

Општина Стара Пазова

ОПШТИНСКА УПРАВА

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-22365-LOCH-2/2021

Дана: 01.11.2021. године

СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11

Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ЗА
РУШЕЊЕ ПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА И
ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА И ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА**

на кат. парц. бр. 2640/1 к.о. Стара Пазова,

улица Ђуре Домоњи бр. 11

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 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. 031-111/2021-III од 21.07.2021. год.

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

Подносилац захтева: ЈЕЛЕНА ДАМЊАНОВИЋ

из Старе Пазове

Пуномоћник: „Decart inženjering“ (ПИБ 105851175) д.о.о.

Београд, ул. Милешевска 2/6

чији је законски заступник Игор Мандић

из Нове Пазове, ул. Марка Орешковић бр. 10.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-22365-LOCH-2/2021 од 06.08.2021.год..

Подаци о локацији: Зона старог породичног становања-Блок 7.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 2640/1 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 451 к.о. Стара Пазова у површини 05а 68м².

Намена парцеле: Зона старог породичног становања-блок 7. Могуће је пословање уз становање које својим обимом и врстом делатности не угрожава становање. Пословни простор (канцеларијски, трговински, услужно занатство, сервис и сл.) је у приземљу стамбеног објекта.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Степен заузетости парцеле: Степен заузетости до 60% што износи 341м².

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

Индекс изграђености: Индекс изграђености до 1,2 што износи 682м².

(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 170м²).

Категорија и класа објекта:

Стамбени објекат 112221 Б 100%.

Остава за бидикле 124220 А 100%

Намена објекта: Планира се рушење породичног стамбеног објекта спратности П+0, бруто површине 80м² означеног у копији плана бројем 1 за потребе изградње стамбеног објекта са четири стамбене јединице, спратности П+1, укупне корисне површине око 335м² и помоћног објекта-остава за бидикле, спратности П+0, корисне површине око 2м².

Планирани стамбени објекат је организован у две етаже:

-приземље:

Стан бр. 1 корисне површине око 87м².

Стан бр. 2 корисне површине око 72м².

Заједничке просотрије:

Улаз корисне површине око 2м².

Степениште корисне површине око 11м².

-први спрат:

Стан бр. 3 корисне површине око 81м²,

Стан бр. 4 корисне површине око 66м².

Заједничке просторије:

Ходник корисне површине 9м²,

Степениште корисне површине око 6м².

Укупна корисна површина стамбених јединица износиће око 306м².

Укупна корисна површина заједничких просторија износиће око 28м².

Укупна корисна површина стамбеног објекта износиће око 334м².

Планирани помоћни објекат је приземан и намењен је за оставу за бидикле свих станара.

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекти.

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

Планирана спратност стамбеног објекта П+1.

Планирана спратности помоћног објекта П+0.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 341м².

Заузетост парцеле под планираним стамбеним објектом је око 210м².

Заузетост парцеле под планираним помоћним објектом је око 5м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 682м².

Изграђеност парцеле под планираним стамбеним објектом је око 410м².

Изграђеност парцеле под планираним помоћним објектом је око 4м².

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 стамбеног објекта је око 335м².

Корисна површина помоћног објекта је око 2м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Кота приземља објеката морају бити минимално 10 цм више од припадајућих саобраћајница.

Максимална висина кровног венца: Није дефинисана Планом.

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

Помоћни објекат 2,40м

Отвори на фасади према ближој суседној међи: Отворе поставити на парпетни зид минималне

Осветлење и вентилација: Све просторије у објектима морају имати вентилацију, дневно или вештачко светло.

Отвори на фасади према ближој суседној међи: Отворе поставити на парпетни зид минималне висине $h = 1,80$ м.

Максималне димензије прозорских отвора износе 1,20м x 0,60м.

Отварање отвора на просторијама за становање као и пословним просторијама на бочним фасадама

може се дозволити ако је међусобни размак између објеката (укупно са испадима) једнак или већи од 5,0м. Ако је међусобни размак од 2,5м до 5,0м дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене уз услов да доња кота на коју се оставља отвор буде једнака или више од 1,8 м.

Мере заштите:

- Термичка заштита: Термичку заштиту предвидети за 2 (другу) климатску зону.
- Сеизмичка заштита: Објекат предвидети за 8 (осми) степен сеизмичности.

Нивелација и регулација: Објекте 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 (минимално 170м²).

Пешачке и приступне саобраћајнице: Предметна парцела има излаз на улицу Туре Домоњи са које се остварује приступ до објеката.

Одводњавање фекалних вода: Канализација да се прикључи на уличну канализациону мрежу.

Врста и висина оградe: Око парцеле потребно је изградити ограду. Елементи оградe (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 оградe 1.80м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини.

Загревање објекта: Објекат намењен становању ће се загревати на котлове на електричну енергију или алтернативно на чврста горива. Помоћни објекат се неће грејати.

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. 2640/1 к.о. Стара Пазова, има картираних инсталација у РГЗ Служби 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.-198151-21 од 16.09.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 16.09.2021. год..
- Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 6038 од 13.09.2021.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.

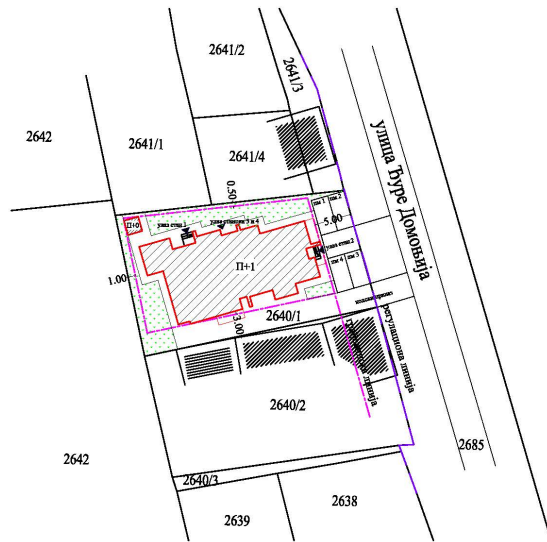
Приказ рушења



Легенда:

 Планирано рушење
П= 80m².

Приказ регулационих и грађевинских линија



- Легенда:
- Регулациона линија
 - Грађевинска линија
 - ▨ Планирана изградња
 - ▲ Улаз

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат. парц. бр. 2640/1 к.о. Стара Пазова, издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр.952-04-098-16959/2021 од 20.08.2021. год.
2. Копија катастарског плана водова за кат. парц. бр. 2640/1 к.о. Стара Пазова, издата од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-302-17748/2021 од 17.08.2021. год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.498151-21 од 16.09.2021. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 16.09.2021. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 6038 од 13.09.2021. год.
5. Идејно решење израђено од „Decart inženjering“ д.о.о. Београд; број техничке документације ИДР 29/21-1 из јула 2021. год.
6. Катастарско топографски план израђен од стране геодетског бироа „ABSOLUT documents VS“ д.о.о. Стара Пазова од 13.03.2021. год.
7. Пуномоћ за заступање од стране Јелена Дамњановић дата „Decart inženjering“ д.о.о. из Београда, које заступа Игор Мандић из Нове Пазове, оверена код Јавног бележника Снежане Скорић у Старој Пазови број УОП-1:3424-2021 од дана 06.07.2021. год.
8. Такса за захтев у износу од 330,00 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 38-54391800, прималац Агенција за

привредне регистре.

11. Такса за локацијске услове у износу од 24.305,00 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:

Биљана Симеуновић, струк.инж.грађ.

Радомир Невајда дипл.правник.

Начелница Одељења,

Душанка Грозданић Миловић, дипл.инж.арх.

Доставити:

1. Јелена Дамњановић из Старе Пазове, путем пуномоћника;
2. ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме;
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова.