



Република Србија
Општина Стара Пазова
Општинска управа Стара Пазова
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-14733-LOC-1/2021
Дана: 04.11.2021. године
Стара Пазова, Светосавска бр.11
Број телефона: 022/310-170
РН

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА РУШЕЊЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ОБЈЕКТА
И ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 1716/1 к.о. Стара Пазова,
ул. Бранка Радичевића бр. 47 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: **НЕВЕНКА ГОЛУБИЋ**

из Старе Пазове

МИЛЕ ГОЛУБИЋ

из Старе Пазове

Пуномоћник: „, G&P PRO-ING“ д.о.о. (ПИБ 103648928)

из Старе Пазове, ул. Ћирила и Методија бр. 15/II спрат

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-14733-LOC-1/2021 од 19.05.2021. 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. 1716/1 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 929 к.о. Стара Пазова у површини од 03а 79м².

Намена парцеле: Зона старог породичног становања – блок 16.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Степен заузетости парцеле: До 60% што износи максимално 227м².

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 што износи максимално 455м².

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 114м².

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

На предметној парцели планирано је рушење стамбеног објекта, спратности П+0, бруто површине 124м², означеног на копији плана бројем 1, као и изградња новог стамбеног објекта са две стамбене

јединице спратности П+1, укупне корисне површине око 275м². Стан 1 планиран у приземљу и на спрату укупне је корисне површине од око 180м², а стан 2 планиран у приземљу, корисне је површине од око 95м².

Класификација и категорија објекта: Доминантна категорија А

Стамбени објекат 112011 А – 100 %.

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

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

Спратност планиране изградње П+1.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 227м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 220м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 455м².

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 350м².

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 укупно је око 275м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално за стамбени објекат +0,10м.

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

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 виша од 1,8 м.

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 постојећи улаз - излаз на улицу Бранка Радичевића. Како се парцел налази на углу улица Бранка Радичевића и Јована Поповића организација улаза планирана је из обе улице. За потребе проласка кроз парцели и улаза у стан 1 планиран је приступ из улице Бранка Радичевића, док је за потребе улаза у стан 2 планиран прилаз из улице Јована Поповића. За потребе паркирања моторних возила идејним решењем предвиђено је гаражно место у склопу сваког стана.

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 објекат ће се загревати алтернативно на електричну енергију или на гас.

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. 1716/1 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.

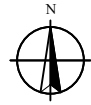
Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Електро услови: Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-111451-21 од 16.07.2021.од. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 16.07.2021.од.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 4703 од 16.07.2021.год.

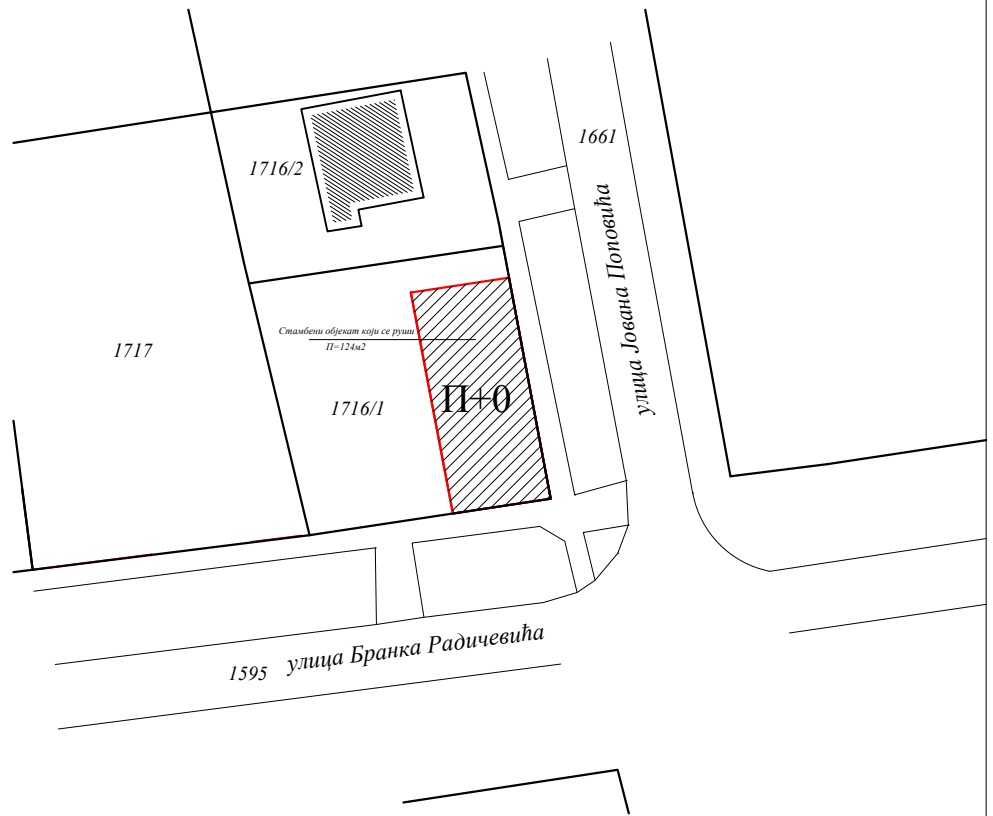
Напомена:

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



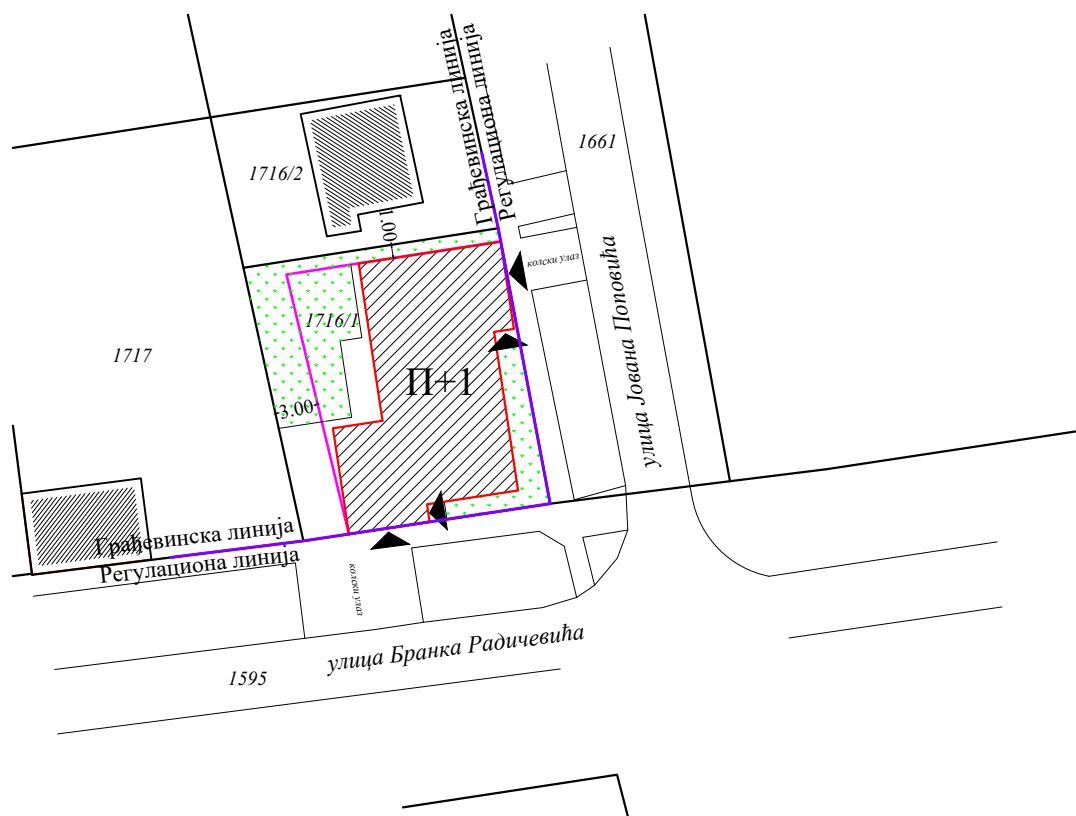
Легенда:

 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. 1716/1 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-12674/2021 од 24.06.2021.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 1716/1 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-12894/2021 од 16.06.2021.год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-111451-21 од 16.07.2021. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 16.07.2021.год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 4703 од 16.07.2021.год.
5. Идејно решење израђено од стране „G&P PRO-ING“ д.о.о. из Старе Пазове, број техничке документације 07/21 из маја 2021. год.
6. Пуномоћје за заступање од стране Невенке и Милета Голубића обоје из Старе Пазове дато „ G&P PRO-ING“ д.о.о. из Старе Пазове тј. законском заступнику Зековић Горану из Старе Пазове. оверено код Јавног бележника Петра Ђурђевића из Старе Пазове бр. УОП-V:27412021 од 14.05.2021.год.
7. 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.
8. 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.
9. Накнада за ЦЕОП у износу од 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 81-57011400 прималац Агенција за привредне регистре.
10. Такса за локацијске услове у износу од 20.340,00 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.

Начелница,

Душанка Грозданић Миловић, дипл.инж.арх

Доставити:

1. Голубић Невенки и Милету 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.