



Република Србија
Општина Стара Пазова
Општинска управа Стара Пазова
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-СПЗ-35126-ЛОС-1/2021
Дана: 25.02.2022. године
Стара Пазова, Светосавска бр.11
Број телефона: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА РУШЕЊЕ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА И
ИЗГРАДЊУ НОВОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 9379/214 к.о. Стара Пазова
ул. Јана Хуса бб у Старој Пазови
блок 67**

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 прецишћеном 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 27.07.2021. год.

Подносилац захтева: ВУКАШИН ЈАНКОВИЋ

из Старе Пазове

Пуномоћник: с.р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ Марина Маринко Новак пр (ПИБ 102695520)

из Старе Пазове, ул. Тирила и Методија бр. 15/13,

чије је овлашћено лице Марина Маринко Новак из Старе Пазове

Број и дан подношења захтева: РОР-СПЗ-35126-ЛОС-1/2021 од 11.10.2021.године.

Подаци о локацији: Зона 2-зона новог породичног становања – блок 67

Катастарска парцела:

Подаци су прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода за кат. парц. бр. 9379/214 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 2139 к.о. Стара Пазова у површини 07а 19м².

Намена парцеле: Парцела је намењена изградњи стамбених објеката уз могућност изградње објеката компатибилне намене.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Степен заузетости парцеле: До 60% (максимално 431м²).

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 863м²).

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 216м²).

Намена објекта: На кат.парц. бр. 9379/214 к.о. Стара Пазова планира се рушење породичног стамбеног објекта спратности П+0, бруто површине 59м², означеног у копији плана бројем 1, за потребе изградње стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+0, корисне површине око 140м².

Категорија и класа објекта:

Стамбени објекат А - 111011 - 100%

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

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

Планирана спратност објеката П+0.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектом је 431м².

Заузетост парцеле под планираним објектом је око 175м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 863м². Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 175м².

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 износи око 140м².

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.

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

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 kota 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: 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 улаз и излаз на улицу Јана Хуса. Обавезно је обезбедити једно паркинг место на сопственој парцели.

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

Одводњавање атмосферских вода: Атмосферске воде спровести у зелене површине на парцели корисника.

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 ће се загревати електричном енергијом.

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 плана водова од РГЗ-а Одељења за катастар водова Нови Сад картиране су електро и телеком инсталације.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

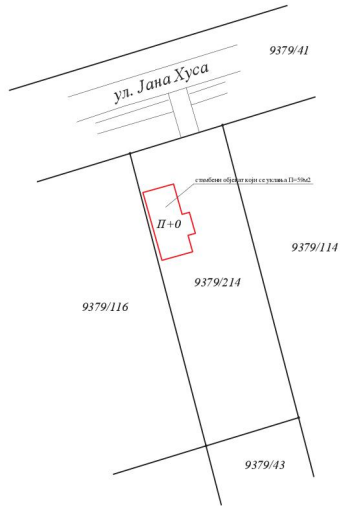
- Електро услови: Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-D-07.17.-343842-21 од 20.12.2021. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 21.12.2021. год.

- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 8556 од 24.12.2021. год.


Напомена:

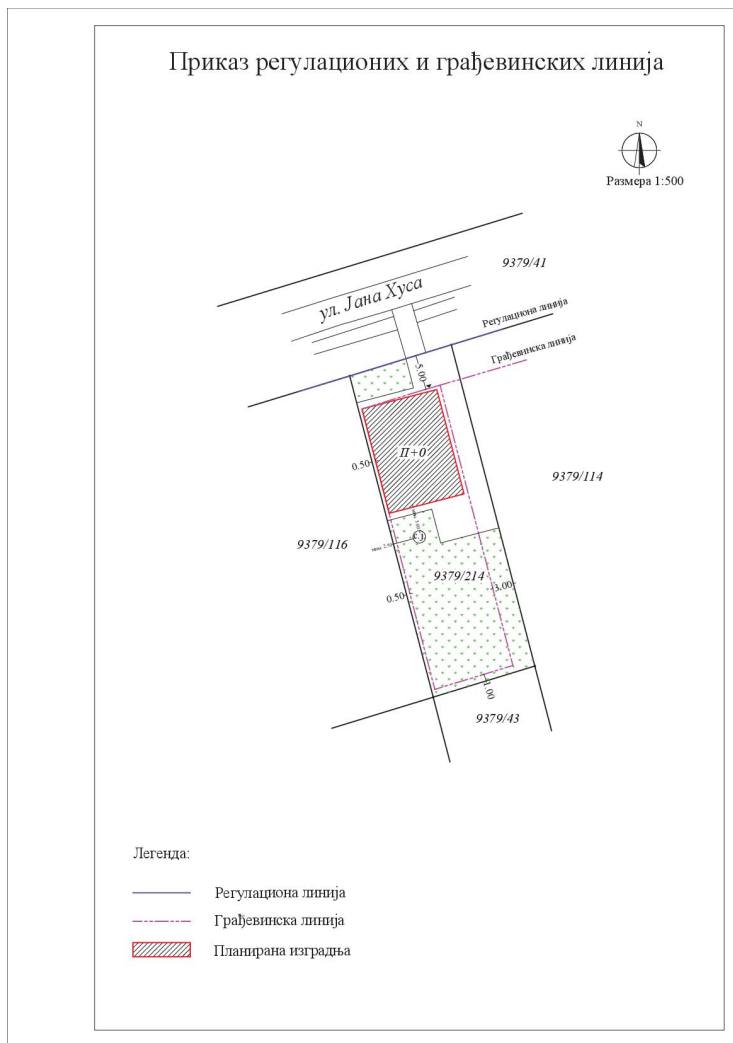
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Приказ рушења



Легенда:

 Планирано рушење



Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 9379/214 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-25756/2021 од 06.12.2021.год.
2. Копија катастарског плана водова од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Нови сад за кат.парц.бр. 9379/214 к.о. Стара Пазова, бр. 956-302-2803/2021 од 02.12.2021.год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-D-07.17.-343842-21 од 20.12.2021. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 21.12.2021. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 8556 од 24.12.2021. год.
5. Идејно решење израђено од стране с.р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ из Старе Пазове, број техничке документације ИДР-ГП-034/2021, из септембра 2021. године.
6. Катастарско-топографски план за кат. парц. бр. 9379/214 к.о. Стара Пазова израђен од стране „TERRAnova“ д.о.о. из Старе Пазове од 06.07.2021. год.
7. Пуномоћје за заступање од стране Вукашина Јанковића из Старе Пазове дато с.р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ из Старе Пазове, оверено код Јавног бележника Снежане Скорић у Старој Пазови под бројем УОП- II:3978-2021 дана 23.07.2021. год.
8. Такса за решење у износу од 2.270,00 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 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 41-51000000, прималац Агенција за привредне регистре,
11. Такса за локацијске услове у износу од 14.350,00 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.

Начелница:

Душанка Грозданић Миловић, дипл.инж.арх.

Доставити:

1. Вукашину Јанковићу 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