



Република Србија
Општина Стара Пазова
Општинска управа Стара Пазова
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-25513-LOC-3/2021
Дана: 07.02.2022. године
Стара Пазова, Светосавска бр.11
Број телефона: 022/310-170
РН

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА РУШЕЊЕ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА БР. 1,
РУШЕЊЕ ДЕЛА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА БР. 2,
И РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ДОГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА БР. 2
на кат. парц. бр. 4813 к.о. Нова Пазова
ул. деспота Стефана Лазаревића бр. 104 у Новој Пазови
Блок 6**

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 52/21), 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. 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: План генералне регулације Нове Пазове („Сл. лист општина Срема“ број 32/18 37/18, 4/21 и 39/21).

Подносилац захтева: МИЛЕ МИЛАШ

из Нове Пазове

Пуномоћник: Владимир Дроњак

из Нове Пазове

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-25513-LOC-3/2021 од 18.08.2021. год.

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

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ републичког геодетског завода кат. парц. бр. 4813 к.о. Нова Пазова, уписана у лист непокретности број 1134 к.о. Нова Пазова у површини од 07а 28м².

Намена парцеле: Тип парцеле С1 је намењен изградњи породичне стамбене зграде до четири стана.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Степен заузетости парцеле: До 40% (максимално 291м²).

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 582м²).

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 218м²).

Намена објекта: На кат. парц. бр. 4813 к.о. Нова Пазова планира се:

1. рушење постојећег стамбеног објекта означеног у копији плана бр. 1, површине 79м², спратности П+0.
 2. рушење дела постојећег стамбеног објекта означеног у копији плана бр. 2, у површини од око 10м², спратности П+0.
 3. реконструкција и доградња преосталог дела постојећег стамбеног објекта означеног у копији плана бр. 2, спратности П+0, бруто површине 50м², у стамбени објекат намењен за једну стамбену јединицу где се мења габарит, спратност и површина објекта из П+0 у Пд+П+1.
- Укупна корисна површина након реконструкције и доградње објекта износиће око 278м².

Класификација и категорија објекта: Доминантна категорија објекта А

Стамбени објекат А – 111011 – 100,0%

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимална дозвољена спратност износи П+1+Пк.

Спратност постојећег објекта који се делом руши, реконструише и дограђује је П+0. Након реконструкције и доградње спратност је Пд+П+1.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је 291м².

Заузетост парцеле под постојећим реконструисаним и дограђеним објектом износи око 216м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 582м².

Изграђеност парцеле након реконструкције и доградње стамбеног објекта је око 270м².

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 реконструкције и доградње је 278м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Кота приземља +0.15м у односу на тротоар у улици.

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

Осветљење и вентилација: Све просторије у објектима 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: Објекте прилагодити ситуацији на терену и регулисати их 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 директан улаз-излаз на улицу деспота Стефана Лазаревића.

Предвиђено је једно паркинг место на сопственој парцели.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде са крова објекта одвести путем олучних вертикала у зелене површине поред објекта.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму на парцели минимално удаљену од било које међе 3,0м. Септичка јама представља прелазно решење до изградње фекалне канализације у улици.

Врста и висина ограде: Око парцеле потребно је изградити ограду. Елементи ограде (темељи, стубови 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 до1,80 м.

Загревање објекта: Објекат загревати алтернативно, на електричну енергију, чврсто гориво или гас.

Подземне инсталације: Приликом предметне реконструкције, доградње и 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 картиране су подземне и надземне инсталације гасовода, телефона и канализације у РГЗ Служби за катастар непокретности Стара Пазова.

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.-343838-21 од 20.12.2021. год.

заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ дана 21.12.2021. год..

- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 8555 од 24.12.2021.год.

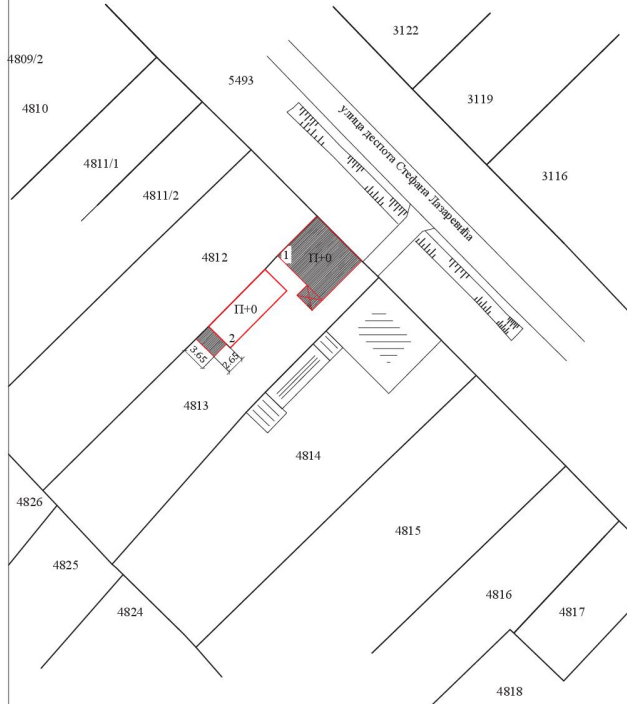
Напомена:

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.

Власници кат. парц. бр. 4812 к.о. Нова Пазова су дали сагласност да се објекат постави на заједничку међу са њиховом парцелом што произилази из Изјаве о сагласности која је саставни део ових локацијских услова.

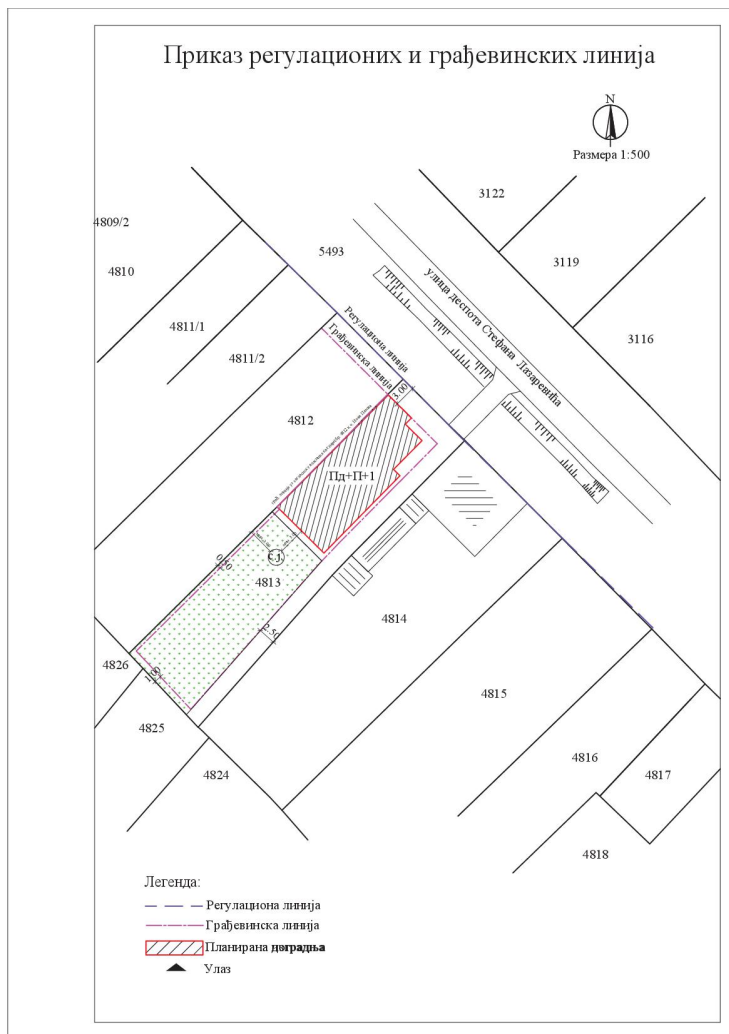
Приказ постојећег стања

Размера 1:500



Легенда:

- Постојеће стање (задржава се)
- Постојеће стање (уклања се)~79m²
- Постојеће стање (уклања се)~10m²



Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 4813 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-25437/2021 од 02.12.2021.год..
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 4813 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-302-27713/2021 од 30.11.2021.год..
3. Услови од Електродистрибуције Србије, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-343838-21 од 20.12.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ дана 21.12.2021. год..
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 8555 од 24.12.2021.год.
5. Идејно решење израђено од Идејно решење израђено од стране бироа за инжењерске делатности и техничко саветовање „VD ПРОЈЕКТ PLUS“ Дроњак Владимир пр. из Нове Пазове, бр. прој. ИДР 21-701 Нова Пазова јул 2021.год.
6. Изјава о сагласности од стране Дејана Дејановића, Раде Дејановић из Нове Пазове и Јелене Јуришић из Старе Пазове дато Милаш Милету из Нове Пазове, оверено код Саве Дедајића Јавног бележника из Старе Пазове, бр. УОП-П :4539-2017 од 18.08.2017.год.
7. Пуномоћје за заступање од стране Милаш Милета из Нове Пазове дато Дроњак Владимиру из Нове Пазове, оверено код Саве Дедајића Јавног бележника из Старе Пазове, бр. УОП-П :4543-2017 од 18.08.2017.год. да на кат. парц. бр. 4813 к.о. Нова Пазова може да постави планирани објекат на заједничку међу.
8. Такса за решење у износу од 2270,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, примаца 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, примаца 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 82-51000000, примаца Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу од 22.100,00 динара уплаћена на рачун број 840-742251843-73 са позивом на број 97 72-235, примаца 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. Милету Милашу, путем пуномоћника,
2. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. „Водовод и канализација“ ЈП Стара Пазова.