



Република Србија

Општина Стара Пазова

ОПШТИНСКА УПРАВА

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-36592-LOC-1/2021

Дана: 10.01.2022. године

СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11

Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА РУШЕЊЕ ПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ
И ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 2811 к.о. Стара Пазова
у улици проф. Михала Филипа бр. 126 у Старој Пазови
у блоку 20

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, 31/2019, 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: План генералне регулације за насеље Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17 и 43/20).

Подносилац захтева: МИЛИЦА ДЕРЕТА

из Старе Пазове.

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

из Старе Пазове ул. Тирила и Методија бр. 15 I спрат

тј. законски заступник Горан Зековић из Старе Пазове

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-36592-LOC-1/2021 од 19.10.2021.год.

Подаци о локацији: Зона старог породичног становања- Блок 20.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 2811 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 11266 к.о. Стара Пазова у површини 09а 03м².

Намена парцеле: Зона постојећег породичног становања Део насеља намењеног породичном становању уз могућност изградње и компатибилних намена (Пословање у оквиру стамбено пословних комплекса; Трговина на мало; Угоститељство; Занатство и услуге; Комунални и саобраћајни објекти у функцији становања; Здравство, дечија заштита; образовање; Култура; Верски објекти; Спортско рекреативни објекти и површине (ограничење у површини парцеле)).

У стамбеној зони није могућа градња производних објеката и складишта као основног садржаја парцеле, затим изградња индустријских или производних погона који буком, мирисом, загађењем ваздуха или опасношћу од загађивања подземних и површинских вода и сл. угрожавају животну средину.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Степен заузетости парцеле: Степен заузетости до 60% што износи 541м².

(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 1084м².

(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 271м²).

Категорија и класа објекта: Стамбени објекат 111011 А 100%.

Намена објекта: Планира се рушење породичне стамбене зграде означене у копији плана бр. 1, корисне површине око 134м², спратности П+0 на кат. парц. бр. 2811 к.о. Стара Пазова и изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+0, корисне површине око 145м².

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

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

Планирана спратност стамбеног објекта П+0.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена узетост парцеле је 541м².

Заузетост парцеле под планираним објектима је око 180м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 1084м².

Изграђеност парцеле под планираним објектима је око 180м².

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 планираног објекта је око 145м².

Карактер објекта: Стални.

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

Максимална висина кровног венца: Није дефинисано Планом.

Светла висина просторија: Стамбени простор мин. 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 1.20 м x 0.60 м.

Осветлење 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 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 излаз на улици проф. Михала Филипа са које се остварује колски и пешачки прилаз објекту. У склопу парцеле планирано је паркинг место једно путничко возило.

Одводњавање фекалних вода: Одвођење фекалних вода решити прикључењем 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. Максимална 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 на електричну енергију или алтернативно на гас или чврста горива.

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 издатог од РГЗ-а Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад картиране су инсталације.

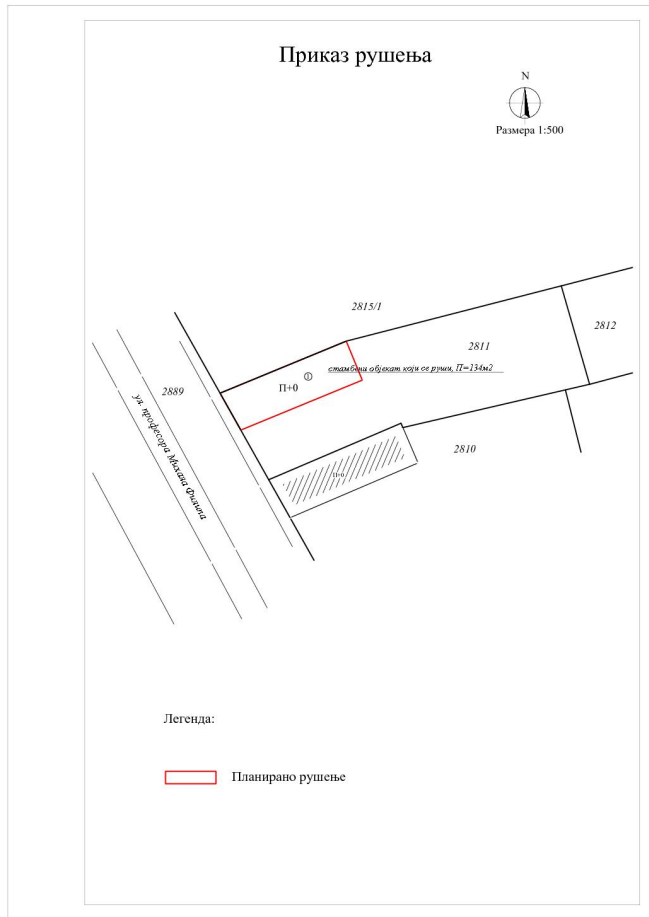
Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Електро услови: Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-353045-21 од 22.12.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 23.12.2021. год.
- Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број:8203 од 13.12.2021.год. у којима је утврђено да је канализација употребљених вода изграђена са непарне стране улице и да се за прикључење надлежна техничка служба ЈКП „Водовод и канализација“ Стара Пазова.

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.

Могуће је извршити препарцелацију кат. парц. бр. 2811 и 2812 к.о. Стара Пазова из разлога што су обе у власништву истог лица и на тај начин формирати једну грађевинску парцелу укупне површине 1245м² и на тај начин остварити могућност изградње пратећих објеката (помоћни или пословни објекат). Препарцелација није обавезујућа за исходавање употребне дозволе.





Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат. парц. бр. 2811 к.о. Стара Пазова, издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова. бр.952-04-098-24960/2021 од 23.11.2021.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 2811 к.о. Стара Пазова, издато од РГЗ, Одељење за катастар водова Нови Сад бр.956-302-26971/2021 од 19.11.2021.год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-353045-21 од 22.12.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 23.12.2021. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 8203 од 13.12.2021.год.
5. Идејно решење израђено од стране „G&P PRO-ING д.о.о. из Старе Пазове, број техничке документације 07/21-индр у Старој Пазови, септембар 2021. године.
6. Катастарско топографски план за кат. парц.бр. 2811 и 2812 к.о. Стара Пазова израђен од стране агенције „GEO SLAJ“ из Београда од марта 2021. год.,
7. Пуномоћје за заступање од стране Милице Дерете из Старе Пазове „G&P PRO-ING д.о.о. из Старе Пазове тј. законском заступнику Зековић Горану из Старе Пазове, оверена од стране јавног бележника у Старој Пазови Петра Ђурђевића УОП-1:5044-2021 дана 16.09.2021.год.

8. Такса за захтев у износу од 2270,00 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 9741-5100000, прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу од 14.720,00 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:

Радомир Невајда дипл.правник

Начелница Одељења,

Душанка Грозданић Миловић дипл.инж.арх.

Доставити:

1. Дерета Милици 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;