

Република Србија

Општина Стара Пазова

**ОПШТИНСКА УПРАВА**

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-9144-LOCA-3/2021

Дана: 28.07.2021. године

СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11

Тел: 022/310-170

**ИЗМЕНА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА**  
**БРОЈ ROP-SPZ-9144-LOC-1/2021**  
**ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА**  
**СА УГРАДЊОМ УНУТРАШЊЕ ГАСНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ**  
**И**  
**ИЗГРАДЊУ ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА**  
**на кат. парц. бр. 3088/108 к.о. Стара Пазова**  
**ул. Пере Нинковића бб у Старој Пазови**  
**Блок 80**

**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), 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 основ за израду локацијских услова:** План генералне регулације за насеље Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17 и 43/20).

**Подносилац захтева:** **ОЛИВЕР ХЕГЕДИШ**

из Београда

**Пуномоћник:** Срђан Јовић

из Старе Пазове

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-9144-LOCA-3/2021 од 27.07.2021.године.

**Подаци о локацији:** Старо породично становање-блок 80

**Катастарска парцела:** Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3088/108 к.о. Стара Пазова уписана је у лист непокретности број 11192 к.о. Стара Пазова у површини 12а 34м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Зона старог 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.

**Индекс заузетости парцеле:** До 60% (максимално 740м<sup>2</sup>).

*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 до 1.481м<sup>2</sup>)

*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 370м<sup>2</sup>).

**Намена објекта:** Мењају се локацијски услови број ROP-SPZ-9144-LOC-1/2021 од 24.06.2021.године зато што се:

- мења бруто развијена грађевинска површина (БРГП) и положај помоћног објекта на предметној парцели број тако да ће уместо 76м<sup>2</sup> БРГП бити 78м<sup>2</sup> зато што се планира изградња надстрешнице површине око 2м<sup>2</sup> уз помоћни објекат чиме се мења и положај помоћног објекта на парцели како је приказано на цртежу који је саставни део измењених локацијских услова.

-мења корисна површина помоћног објекта тако да ће уместо 62м<sup>2</sup> бити 64м<sup>2</sup>.

- мења укупна корисна површина тако да ће уместо 357м<sup>2</sup> бити 359м<sup>2</sup>.

У осталим деловима Локацијски услови број ROP-SPZ-9144-LOC-1/2021 од 24.06.2021.године остају непромењени.

**Категорија и класа објекта:** Стамбени објекат А – 111011 – 100%,

**Фазност изградње:** Није предвиђена фазна изградња.

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

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

Спратност планиране изградње стамбеног објекта П+1.

Спратност планираног помоћног објекта П+0.

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле је 740м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираном изградњом стамбеног објекта је око 228м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираном изградњом помоћног објекта је око 78м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираним објектима је око 306м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 1.481м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под стамбеним објектом је око 348м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под помоћним објектом је око 75м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под планираним изградњом је око 423м<sup>2</sup>.

*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:** Укупна корисна површина планиране изградње је око 359м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

**Кота приземља:** Минимално + 0.15 м.

**Кота приземља:** Приземље стамбеног објекта минимално +0.15 м.

**Светла висина просторија:** Минимално за стамбени објекат 2,60м.

**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 директан улаз-излаз на улицу Пере Нинковића. За потребе паркирања моторног возила обезбедити простор на сопственој парцели. У конкретном случају у стамбеном објекту је планирана једна гаража за два путничка возила, као и гаража за једно путничко возило у помоћном објекту

**Одводњавање фекалних вода:** Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусне септичке јаме на парцели минимално удаљене од објекта 3м и од било које међе 2,5м. Септичке јаме представљају прелазно решење до изградње фекалне канализације у улици.

**Одводњавање површинских вода:** Атмосферске воде одвести у зелене површине поред објекта.

**Врста и висина ограде:** Око парцеле је потребно 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 гас путем гасног котла снаге 24кW. Помоћни објекат ће се попотреби загревати на електричну енергију.

**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.

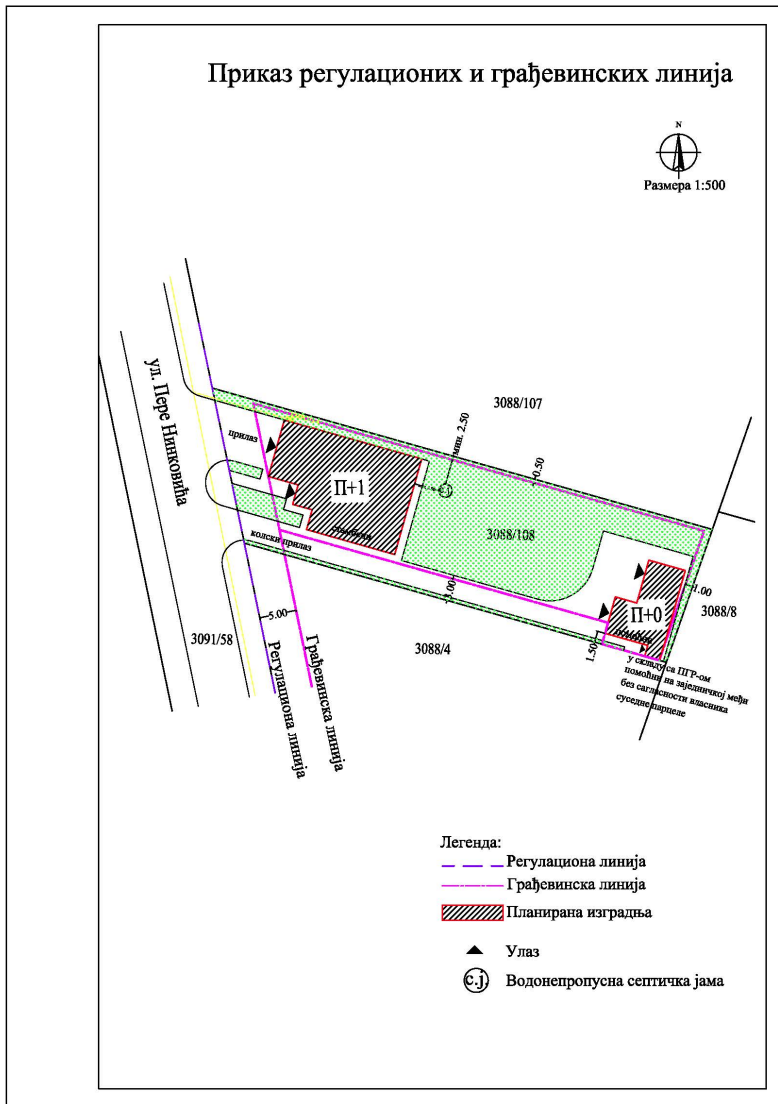
Према копији катастарског плана водова картиране су инсталације телефона у РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад.

**Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:**

У поступку издавања измењених услова нису прибављени нови услови од ималца јавних овлашћења који су исходани у претходном поступку издавања локацијских услова бр. ROP-SPZ-9144-LOC-1/2021 од 24.06.2021.година зато што инфраструктурни капацитети у потпуности задовољавају потребне капацитете објекта односно што предмет измене нису услови за прикључење на инфраструктуру.

**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



**Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:**

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 3088/108 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-9712/2021 од 21.05.2021.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 3088/108 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-10352/2021 од 24.05.2021.год.
3. Идејно решење израђено од стране „Konsalting“ д.о.о. Стара Пазова, број техничке документације 10/21-ИДР у Старој Пазови, јануар 2021.год.
4. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 3088/108 к.о. Стара Пазова израђено од стране геодетског бироа „TERRA PLUS“ д.о.о. Стара пазова од 22.01 2021. год.
5. Пуномоћје за заступање од стране Хегедиш Оливера дато Срђану Јовићу из Старе Пазове, власнику и директору „Konsalting“ д.о.о. из Старе Пазове и Дениси Кркић из Старе Пазове, оверено код јавног бележника Ђурђевић Петра бр. УОП-П: 98-2021 од 14.01.2021. год..
6. Изјава главног пројектанта Денисе Кркић од јула 2021. год.
7. 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.
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 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 41-51000000, прималац Агенција за привредне регистре.

Приговор против ових локацијских услова може се поднети у року од 3 (три) дана од дана достављања локацијских услова надлежном општинском већу.

Обрада:

струк. инж. грађ. Биљана Симеуновић

дипл.правник Радомир Невајда

Начелника,

дипл.инг. арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

Оливеру Хегедишу из Београда, путем пуномоћника,