



Република Србија
Општина Стара Пазова
Општинска управа
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-23757-LOC-1/2021
Дана: 25.01.2022. године
Стара Пазова, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 1315 /1 к.о. Стара Пазова
у ул. Вука Караџића бр.75 у Старој Пазови
у Блоку 76**

Законски основ за израду локацијских услова: Локацијски услови израђују се на основу чл. 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. 68/19), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 115/20), чл. 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.

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

Подносилац захтева: **ЧЕДО ВАГИЋ** и
РАДМИЛА ВАГИЋ
из Старе Пазове,

Пуномоћник: Слободан Плећаш
из Инђије

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-23757-LOC-1/2021 од 26.07.2021.године.

Подаци о локацији: Становање под утицајем зоне центра 2 – блок 76.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 1315/1 к.о. Стара Пазова, површине 57а 13м², уписана је у лист непокретности број 8306 к.о. Стара Пазова.

Намена парцеле: Намењена је за изградњу стамбених, стамбено пословних или пословно помоћних објеката, пратећих објеката у функцији коришћења главног објекта (гараже, оставе и сл.), изузетно се може планирати више стамбених објеката на једној парцели, као јединствена урбанистичка целина за заједничким двориштем и пратећим садржајима, партерним уређењем и сл. у складу са укупним капацитетима парцеле, а у ком случају је потребна израда Урбанистичког пројекта. Ако се грађевинска парцела у оквиру зоне становања намењује за чисто пословање, односно производњу, обавезна је израда урбанистичког пројекта уз услов да објекат својом делатношћу не угрожава животну средину.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Индекс заузетости парцеле: До 50% (Максимално 2857м²)

Индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.

Индекс изграђености парцеле: До 2,6 (Максимално 14854м²)

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 1714м²).

Намена објекта: Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+1+Пк, корисне површине око 705м².

У склопу објекта планиран је један путнички лифт.

Класификација и категорија објекта:

Стамбени објекат 111012 Б – 100%.

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимална спратност П+2+Пк;

Спратност планиране изградње је П+1+Пк.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 2857м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 336м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 14854м².

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 857м².

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 је око 705м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Стамбени - минимално +0,15м.

Светла висина просторија: Стамбени минимално 2,60м.

Осветљење и вентилација: Све просторије у објекту морају имати вентилацију, дневно или вештачко светло.

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 објекта (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 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 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 засадам високог и ниског растиња. Минимално 30% зелених површина.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Предметна парцела има улаз-излаз на улицу Вука Караџића. За потребе паркирања моторног возила обезбеђено су четири паркинг места у склопу парцеле.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у уличну канализациону мрежу.

Одводњавање атмосферских вода: Вишак атмосферских вода спровести у зелене површине на парцели.

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: Објекат ће се загревати алтернативно на електричну енергију, чврста горива или 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 катастраског плана водова Одељења за катастар водова Нови Сад картиране су инсталације струје и телефона.

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.-335339-21 од 22.12.2021. године заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 22.12.2021. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 8533 од 24.12.2021. год.

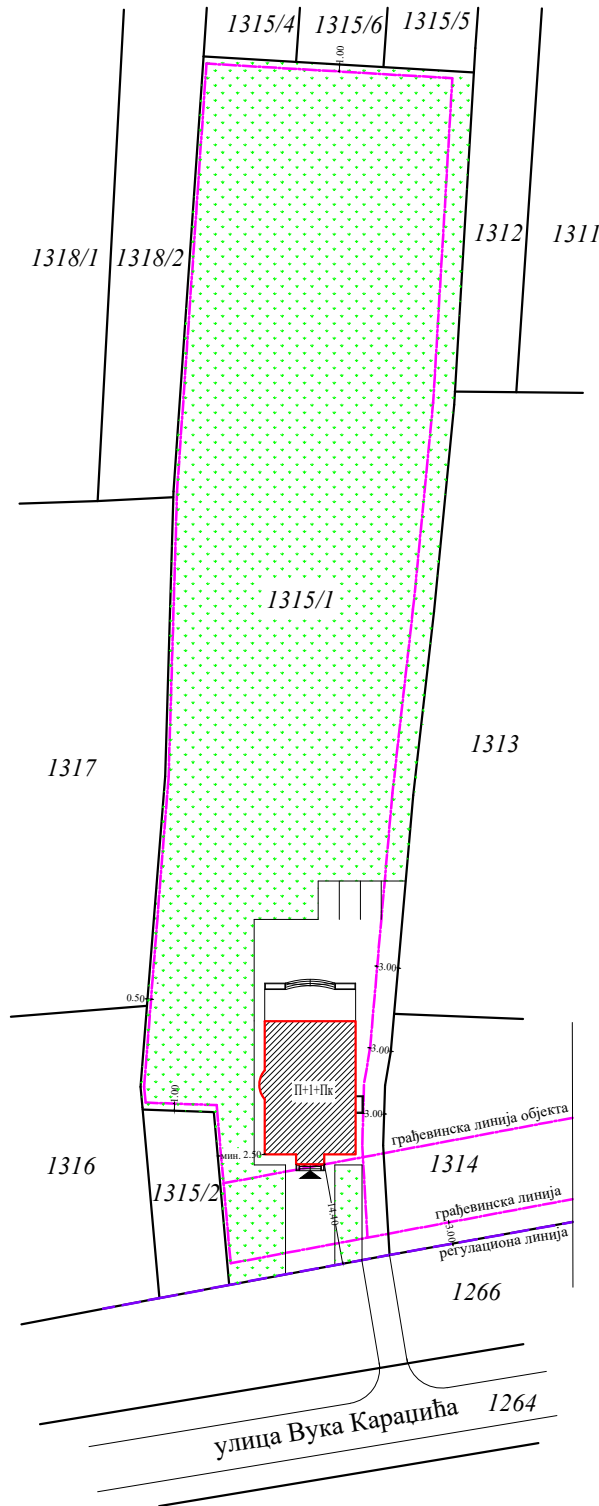
Напомена:

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 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. 1315/1 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-25858/2021 од 06.12.2021. год.
2. Копија катастарског плана водова за кат. парц. бр. 1315/1 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-302-27776/2021 од 01.12.2021.год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-335339-21 од 22.12.2021. године заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 22.12.2021. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 8533 од 24.12.2021. год.
5. Идејно решење израђено од стране „Allegro“ д.о.о. Инђија, бр. техничке документације 15-ИДР/03-20 из марта 2020.год.
6. Катастарско топографски план за кат. парц.бр. 1315/1 к.о. Стара Пазова израђен од стране агенције „TERRA PLUS“ из Старе Пазове од 09.07. 2021. год.,
7. Пуномоћје од Чедо и Радмиле Вагић обоје из Старе Пазове дато Плећаш Слободану из Инђије, оверено од јавног бележника Саве Дедајића из Старе Пазове под бројем УОП – I:414-2021 дана 29.01.2021.год.
8. Такса за захтев у износу од 320,00 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 97 87-53933200 прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу 89.660 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.

Обрада,

Радомир Невајда, дипл. правник
Биљана Симеуновић, струк. инж. грађ.

Начелница,

Душанка Грозданић Миловић дипл.инж.арх.

Доставити:

1. Вагић Чедо и Радмила 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.