



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа Стара Пазова

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-7028-LOC-1/2022

Дана: 02.09.2022. године

Стара Пазова, Светосавска бр.11

Број телефона: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц.бр. 9575 к.о. Стара Пазова
у Старој Пазови, ул. Дринска бб
Блок 83

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), 31/2019, 37/19 др. Закон, 9/20 (чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту) 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 електронским 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, 43/20 и 12/22).

Подносилац захтева: **ДРАГАН ЛАТИНОВИЋ**

из Сремске Митровице, ул. Стевана Мокрањца бр.29.

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

из Старе Пазове, ул. Ћирила и Методија бр. 15

тј. законског заступника Горана Зековића из Старе Пазове

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-7028-LOC-1/2022 од 10.03.2022. године.

Подаци о локацији: Зона 2 - Зона новог породичног становања намењена је породичној стамбеној изградњи и садржајима комплементарним становању, изузев изградње пољопривредних газдинстава као вида рада уз становање - Блок 83.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 9575 к.о. Стара Пазова, уписана у лист непокретности бр. 7991 к.о. Стара Пазова у површини од 18а 16м².

Намена парцеле: Зона новог породичног становања Део насеља намењен 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: Максимално 60% што износи 1089,6м².

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

Индекс изграђености парцеле: Максимално 1,2 што износи 2.179,2м².

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 544,8м²).

Намена објекта: Планирана је изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом у склопу којег је планиран гаража са четири паркинг места, спратности П+1, корисне површине око 375м².

Категорија и класа објекта:

Стамбени објекат А – 111011 – 100%.

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимална спратност П+1+Пк;

Спратност планиране изградње је П+1.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је 1089,6м².

Заузетост парцеле под планираним стамбеним објектом је око 291м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је $2.179,2\text{m}^2$.

Изграђеност парцеле под планираним стамбеним објектом је око 451m^2 .

Бруто развијена грађевинска површина јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама).

Корисна површина објекта: Укупна корисна површина планиране изградње износи око 375m^2 .

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално $+ 0.10$ м.

Светла висина просторија: минимално $2,60\text{m}$ за стамбени простор,
минимално $2,40\text{m}$ за помоћни простор.

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

Отвори на фасади према ближој суседној међи: Отворе поставити на парапетни зид минималне висине $h = 1,80$ м.

Максималне димензије прозорских отвора износе $1,20\text{m} \times 0,60\text{m}$.

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 $5,0\text{m}$. Ако је међусобни размак од $2,5\text{m}$ до $5,0\text{m}$ дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене уз услов да доња кота на којој се оставља отвор буде једнака или виша од $1,80\text{m}$.

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 Дринска преко кат.парц. бр. 9574 к.о. Стара Пазова, која је део ове улице. На парели су предвиђена 4 (четири) паркинг места у гаражи у склопу стамбеног објекта.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде са крова објекта одвести у зелене површине на парцели.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже, коју на парцели треба лоцирати минимално $3,0\text{m}$ од објекта и $2,5\text{m}$ од граница парцеле.

Врста и висина оградe: Око парцеле је потребно 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 на ел. енергију или на 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 од РГЗ Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад уписане су гасне, електро и водоводне инсталације у улици Дринској.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Електро услови: Према Условима за пројектовање и прикључење од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-308286-22 од 21.07.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 22.07.2022. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 6953 од 15.07.2022. 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.



Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 9575 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, 952-04-098-13109/2022 од 05.07.2022.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц. бр. 9575 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад, број 956-302-13617/2022 од 09.06.2022.год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-308286-22 од 21.07.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 22.07.2022. год.
4. Технички услови од ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 6953 од 15.07.2022. год
5. Идејно решење израђено од стране „G&P PRO-ING“ д.о.о. Стара Пазова, број техничке документације IDR-03/22 из марта 2022. године.
6. Катастарско топографски план за кат.парц.бр. 9575 к.о. Стара Пазова, „GEO SLAJ“ д.о.о. из Старе Пазове, фебруара 2022. год.
7. Пуномоћје за заступање од стране Драгана Латинковића из Сремске Митровице дато Зековић Горану из Старе Пазове, оверено код Јавног бележника Петра Ђурђевића из Старе Пазове, бр. УОП-I:6226-2022 од дана 09.12.2021. год.
8. Републичка административна такса 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 68-51053147, прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу од 27.100,00 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 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. Драгану Латинковићу из Сремске Митровице, путем пуномоћника,
2. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова.