



Република Србија
Општина Стара Пазова
Општинска управа Стара Пазова
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-41916-LOC-1/2021
Дана: 24.05.2022. године
Стара Пазова, Светосавска бр.11
Број телефона: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц.бр. 134/2 к.о. Нова Пазова
у Новој Пазови, ул. Доситеја Обрадовића бб
Блок 9**

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

Подносилац захтева: **ДРАГАНА МИЛИВОЈЕВИЋ** и
ЈОВО МИЛИВОЈЕВИЋ
обоје из Нове Пазове

Пуномоћник: Наташа Дошеновић
из Нове Пазове

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-41916-LOC-1/2021 од 23.11.2021. године

Подаци о локацији: Породично становање постојеће - Блок 9 намењен је изградњи породичних стамбених зграда спратности до П+1+Пк, ниских вишепородичних стамбених зграда спратности до П+2 и садржаја комплементарних становању.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 134/2 к.о. Нова Пазова, уписана је у лист непокретности број 1615 к.о. Нова Пазова у површини 06а 07м²;

Намена парцеле: Грађевинска парцела С1 намењена изградњи породичне стамбене зграде до четири стана.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Степен заузетости парцеле: До 40% (Максимално 243м²)

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 486м²)

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 182м²).

Намена објекта: На кат. парц.бр. 134/2 к.о. Нова Пазова на којој је према копији плана означен постојећи помоћни објекат бр. 1, површине око 43м² и спратности П+0 који се задржава, планирана је и изградња стамбеног објекта намењеног за једну стамбену јединицу, корисне површине око 98м² и спратности П+0.

Класификација и категорија објекта: А – 111011 – 100 %.

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимална спратност П+1+Пк;

Спратност планиране изградње П+0.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 243м².

Заузетост парцеле под постојећим објектом је око 43м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 114м².

Укупна заузетост парцеле под планираном изградњом је око 157м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 486м².

Изграђеност парцеле под постојећим објектом је око 43м².

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 114м².

Укупна изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 157м².

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 98м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: +0.45м.

Светла висина просторија: Минимално 2,60м.

Отвори на фасади према ближој суседној међи: Отворе поставити на парапетни зид минималне висине $h = 1,80\text{м}$. Максималне димензије прозорских отвора износе $1,20\text{м} \times 0,60\text{м}$.

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 улаз - излаз на улицу Доситеја Обрадовића са приступом до објекта.

За потребе паркирања моторног возила предвидети паркинг место на сопственој парцели.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму на парцели минимално удаљену од било које међе 3,00м. Септичка јама представља прелазно решење до изградње фекалне канализације у улици.

Врста и висина ограде: Око парцеле уколико није изграђена 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: Објекат загревати алтернативно на гас, електричну енергију 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 од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад картиране су електро и телеком инсталације на предметној локацији.

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.-127673-22 од 30.03.2022. год. заведено на писарници

„Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 31.03.2022.год.

- Водни и канализациони услови:

Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 1879 од 29.03.2022.год.

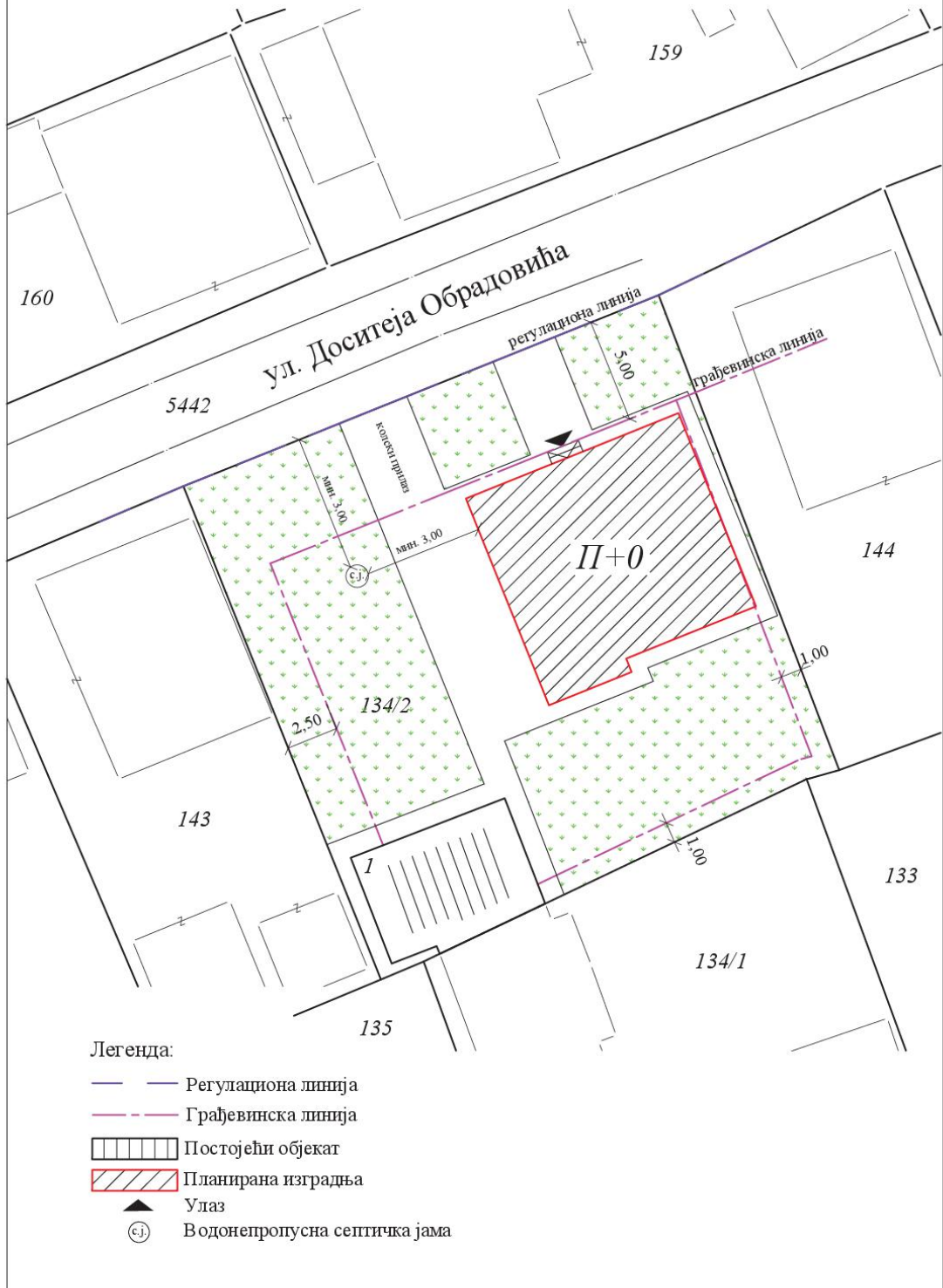
Напомена:

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.

Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 134/2 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 956-04-098-5082/2022 од 15.03.2022.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 134/2 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад број 956-302-4733/2022 од 04.03.2022. год.
3. Услови од „Електродистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.- 127673-22 од 30.03.2022. године, заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 31.03.2022. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 1879 од 29.03.2022.год.
5. Идејно решење израђено од стране „CORAX INŽENJERING“ д.о.о. из Нове Пазове, бр. тех. документације ИДР-17/21 из новембра 2021. године.
6. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 5869/14, 5869/15, 5870/13 и 5870/14 к.о. Нова Пазова израђен од стране д.о.о. „GEOSPECIJAL“ Стара Пазова из октобра. 2021.год.
7. Пуномоћје за заступање од стране Драгана и Јове Миливојевића обоје из Нове Пазове ул. краља Петра Првог Карађорђевића бр. 44/1/16 дато Наташи Дошеновић ПР Пројектни биро „CORAX INŽENJERING“ из Нова Пазова електронски потписано 23.11.2021. год
8. Такса за решење 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 97 22-51006085 прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу од 8.550,00 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. Драгана Миливојевић из Нове Пазове, путем пуномоћника,
2. Електродистрибуција Србије, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова.