



Република Србија

Општина Стара Пазова

ОПШТИНСКА УПРАВА

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: РОР-SPZ-13703-LOC-1/2022

Дана: 12.10.2022. године

Стара Пазова, Светосавска бр.11

Тел: 022/310-170

### ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

#### ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА

на кат. парц. бр. 5823/2 к.о. Нова Пазова

у Новој Пазови у улици Српских добровољаца бб

у Блоку 9а

**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:** „GOMARO INVEST“ д.о.о. Нова Пазова (ПИБ 112936939)

из Нове Пазове, ул. Косовке Девојке бр. 15

**Пуномоћник:** „Urban Project“ (ПИБ 111553102) из Старе Пазове,

ул. Шафарикова бр. 10, чији је овлашћено лице

Драгана Миливојевић из Голубинаца

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-13703-LOC-1/2022 од 05.05.2022.године.

**Подаци о локацији:** : Блок 9а намењен је породичној стамбеној изградњи. Зона породичног становања-подручје ниске спратности и изграђености (зона урбане санације - консолидације) намењена је за изградњу стамбених зграда и компатибилних пратећих садржаја.

**Катастарска парцела:**

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 5823/2 к.о. Нова Пазова, уписана је у лист непокретности број 4948 к.о. Нова Пазова у површини 0ба 45м<sup>2</sup>;

**Намена парцеле:**

Парцела С1 је грађевинска парцела намењена изградњи породичне стамбене зграде до четири стана

**Врста земљишта:** Градско грађевинско земљиште.

**Степен заузетости парцеле:** До 40% (Максимално 258м<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 0,8 (Максимално 516м<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 193,5м<sup>2</sup>).

**Намена објекта:** Планира се изградња стамбеног објекта намењеног за четири стамбене јединице, спратности П+1, укупне корисне површине око 420м<sup>2</sup>.

Свака стамбена јединица има свој засебан улаз и планирана је у делу приземља и у делу на првом спрату и то: стамбена јединица 1, корисне површине око 105м<sup>2</sup>, стамбена јединица 2 корисне површине око 105м<sup>2</sup>, стамбена јединица 3 корисне површине око 105м<sup>2</sup> и стамбена јединица 4 корисне површине око 105м<sup>2</sup>.

**Класификација и категорија објекта:** Б – 111221 – 100 %.

**Фазност изградње:** Нема фазне изградње.

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

**Спратност објекта:** Могућа је изградња породичних стамбених зграда спратности до П+1+Пк.

Спратност планиране изградње П+1.

**Заузетост парцеле под објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле је 258м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 258м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 516м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 517м<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, парапетима и оградама.*

**Корисна површина објекта:** Корисна површина планиране изградње је око 420м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

**Кота приземља:** +0.45м.

**Светла висина просторија:** Минимално 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 1,20м x 0,60м.

**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 улаз - излаз на површину јавне намене улици Српских добровољаца са приступом до објекта.

За потребе паркирања моторних возила обезбедити четири паркинг места на сопственој парцели.

**Одводњавање фекалних вода:** Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму на парцели минимално удаљену од било које међе 3,0м. 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:** Планирано загревање објекта је на природни гас помоћу високоефикасних кондензационих компактних гасних котлова. *Гасификација није предмет ових локацијских услова.*

**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 за кат. парц. бр. 5823/2 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад картиране су подземне и надземне инсталације на предметној локацији.

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

- Електро услови:

Према Условима од „Електродистрибуције Србија“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-350618-22 од 17.08.2022.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 18.08.2022.год.

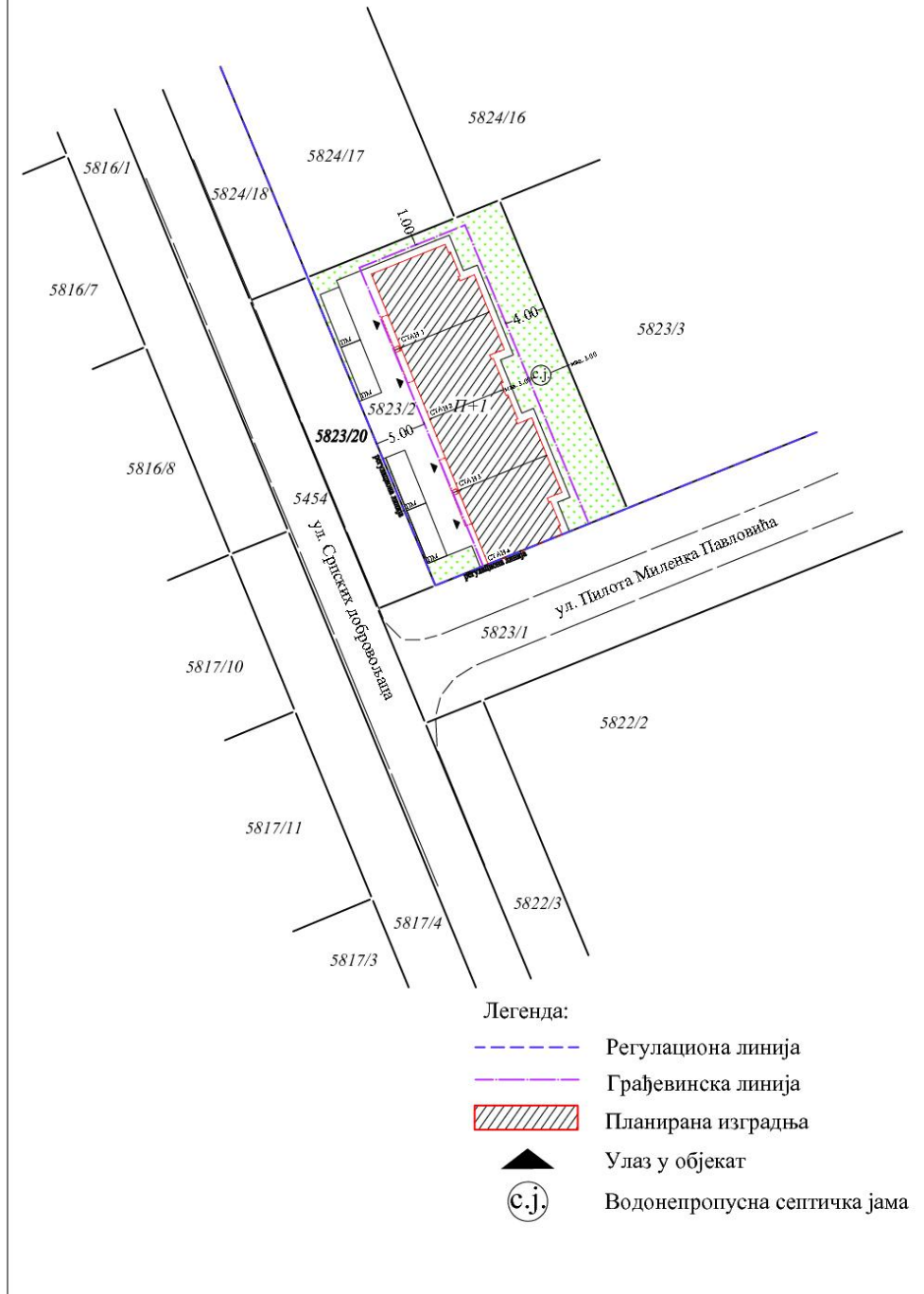
Водни и канализациони услови:

Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 7749 од 11.08.2022.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



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

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 5823/2 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-15469/2022 од 27.07.2022. год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 5823/2 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад број 956-302-16194/2021 од 25.07.2022.год.

3. Услови од „Електродистрибуције Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-350618-22 од 17.08.2022.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 18.08.2022.год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 7749 од 11.08.2022.год.
5. Идејно решење израђено од стране пројектног бироа „URBAN PROJEKT“ д.о.о. из Нове Пазове, број техничке документације ИДР-30/2022 из априла 2022. године
6. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 5823/2 к.о. Нова Пазова израђен од „GEOSPECIJAL“ д.о.о. Стара Пазова од мај 2022.год.
7. Пуномоћје за заступање од стране „GOMARO INVEST“ д.о.о. Нова Пазова дато Urban Project“ из Старе Пазове чији је законски заступник Дарко Исаиловић из Старе Пазове, електронски потписано од 05.05.2022. год
8. Такса за решење у износу од 3240,00 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 66-51080437 прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу 29.500,00 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. „GOMARO INVEST“ д.о.о. из Нове Пазове, путем пуномоћника,
2. „Електродистрибуције Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова