



Република Србија
Општина Стара Пазова
Општинска управа Стара Пазова
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-46555-LOC-1/2021
Дана: 31.05.2022. године
Стара Пазова, Светосавска бр.11
Број телефона: 022/310-170
БС

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 5858/10 и 5859/7 к.о. Нова Пазова
у Новој Пазови, ул. Мале ливаде бб
Блок 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, 31/2019, 37/19 др. Закон, 9/20 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 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: МИЛА ЈОВАНОВ
из Кикинде,

Пуномоћник: Славица Першић
из Голубинаца

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-46555-LOC-1/2021 од 29.12.2021.године.

Подаци о локацији: Блок 9а намењен је породичној стамбеној изградњи и садржајима комплементарним становању.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 5858/10 к.о. Нова Пазова, уписана је у лист непокретности број 5685 к.о. Нова Пазова у површини 03а 16м²,

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 5859/7 к.о. Нова Пазова, уписана је у лист непокретности број 5685 к.о. Нова Пазова у површини 01а 88м²,

Намена парцеле: Грађевинска парцела намењена изградњи породичне стамбене зграде.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Степен заузетости парцеле: До 40% (Максимално 202м²)

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 403м²)

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 151м²).

Намена објекта: Планира се изградња стамбеног објекта спратности П+0, са једном стамбеном јединицом, корисне површине од око 105м² и бруто површине од око 120м².

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

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимална спратност П+Пк;

Спратност планиране изградње П+0.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 202м².

Заузетост парцеле под планираним објектом је око 120м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 403м².

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 120м².

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 105м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: +0.45м.

Светла висина просторија: Минимално 2,60м.

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

Отвори на бочним фасадама: 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 5,00 м. Ако је међусобни размак од 2,50м до 5,00м дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене уз услов да доња кота на коју се поставља отвор буде једнака или виша од 1,80м.

Мере заштите:

- Термичка заштита: Термичку заштиту предвидети за 2 (другу) климатску зону.
- Сеизмичка заштита: Објекат предвидети за 8 (осми) степен сеизмичности.
- Заштита објеката посебне намене – војни комплекс: У складу са Обавештењем Министарства одбране РС Сектор за материјалне ресурсе Управа за инфраструктуру број 7502-4 од 19.04.2022. године, нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље
- **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 Мале ливаде (кат. парц. бр. 5858/21 к.о. Нова Пазова) са приступом до објекта.

За потребе паркирања моторних возила обезбедити 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.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде одвести у зелене површине на парцели корисника.

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 ће се загревати на чврсто гориво.

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 Уверењу од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад за кат. парц. бр. 5858/10 и 5859/7 к.о. Нова Пазова, нема картираних подземних и надземних инсталација.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Електро услови: Према Условима од ЕПС „Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-180723-22 од 09.05.2022. године, заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак

„Електродистрибуција Рума“ Рума, дана 09.05.2022. год. у моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура на предметном локалитету, те је потребно изградити НН мрежу, тј. закључити уговор о изградњи недостајуће електроенергетске инфраструктуре између имаоца јавног овлашћења „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме и Инвеститора, или надлежног одељења општине Стара Пазова.

- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 4637 од 06.05.2022.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.

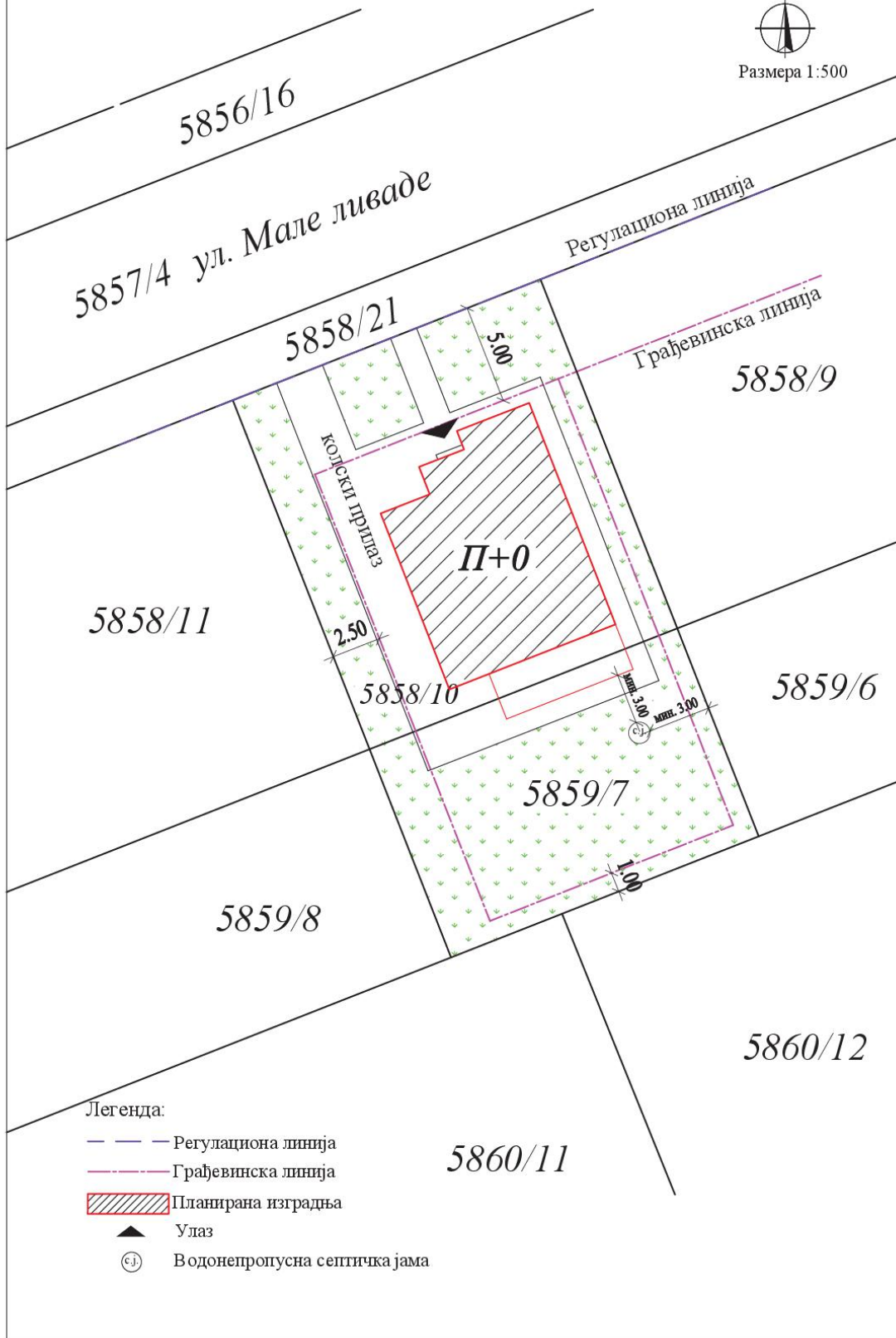
Неопходно је закључити уговор о изградњи недостајуће електроенергетске инфраструктуре између имаоца јавног овлашћења „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме и Инвеститора, или надлежног одељења општине Стара Пазова.

Обавеза је да се пре подношења захтева за издавање употребне дозволе, спроведе препарцелација у складу са Законом и изврши обједињавање предметних катастарских парцела у једну грађевинску парцелу.

Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц. бр. 5858/10 и 5859/7 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-6697/2022 од 01.04.2022.год.
2. Уверење за кат.парц. бр. 5858/10 и 5859/7 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад број 956-302-7121/2022 од 30.03.2022. год.
3. Обавештење Министарства одбране РС Сектор за материјалне ресурсе Управа за инфраструктуру број 7502-4 од 19.04.2022. год.
4. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума, број 88.1.1.0.-Д-07.17.-180723-22 од 09.05.2022. године, заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума, дана 09.05.2022. год.
5. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 4637 од 06.05.2022.год.
6. Идејно решење израђено од стране „LMD INŽENJERING“ д.о.о. из Старе Пазове, бр. тех. документације 63 - 14IDR - 21, новембра 2022. год.
7. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 5858/10 и 5859/7 к.о. Нова Пазова израђен од бироа за извођење геодетских радова „TERRA nova“ из Старе Пазове, 10.11.2021.год.
8. Пуномоћје за заступање од стране Миле Јованов из Кикинде дато Славици Першић из Голубинаца оверено код јавног бележника Јелене Милошевић из Београда под бројем УОП-I:12644-2021 од 08.11.2021. год
9. Такса за решење у износу од 2.270,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
10. 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.
11. Накнада за ЦЕОП у износу од 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 59-51023468, прималац Агенција за привредне регистре.
12. Такса за локацијске услове у износу 9.000,00 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.

Начелница,

Душанка Грозданић Миловић дипл.инж.арх.

Доставити:

1. Мили Јованов из Кикинде, путем пуномоћника,
2. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
4. Министарство одбране РС, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру.