



Република Србија
Општина Стара Пазова
Општинска управа Стара Пазова
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-СПЗ-27630-ЛОСН-2/2022
Дана: 27.10.2022. године
Стара Пазова, Светосавска бр.11
Број телефона: 022/310-170
БС

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА И
ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 3096/221 и 3096/222 к.о. Стара Пазова
ул. Бранка Радичевића бб у Старој Пазови
блок 81**

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 52/2021), 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 за насеље Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17, 43/20 и 12/22).

Подносилац захтева: **МИЛИВОЈЕ УЉАРЕВИЋ**
из Старе Пазове.

Пуномоћник: „URBANPRO INŽENJERING“ д.о.о. (ПИБ 100184366)
из Београда-Савски Венац, ул. Милована Глишића бр. 6,
чији је законски заступник Горан Бабић из Београда

Број и дан подношења захтева: РОР-СПЗ-27630-ЛОС-1/2022 од 20.09.2022. године.

Подаци о локацији: Зона старог породичног становања - Блок 81.

Катастарска парцела:

Подаци за кат. парц. бр. 3096/221 к.о. Стара Пазова прибављени су из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода, где је уписана у лист непокретности број

11025 к.о. Стара Пазова у површини од 20а 21м².

Подаци за кат. парц. бр. 3096/222 к.о. Стара Пазова прибављени су из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода, где је уписана у лист непокретности број 11025 к.о. Стара Пазова у површини од 07а 20м².

Намена парцеле: Зона старог породичног становања. Део насеља намењеног 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 парцеле: До 60% (максимално 1.645м²).

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

Индекс изграђености парцеле: До 1,2 (максимално 3.289м²).

Индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.

Минимална површина под зеленилом: 30 % (минимално 822м²).

Категорија и класа објекта: Стамбени објекат Б – 111012 – 100%.

Намена објекта: На предметној парцели планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности Пд+П, корисне површине око 400м² и бруто површине око 480м², као и помоћног објекта – баштенске кућице, спратности П+0, корисне површине око 25м² у бруто површине око 35м².

Фазност изградње: Није предвиђена изградња фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимално дозвољена спратност објекта П+1+Пк.

Планирана спратност објеката Пд+П.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектом је 1.645м².

Заузетост парцеле под планираним објектима је око 360м² за стамбени и око 35м² за помоћни, укупно 395м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 3.289m^2 .

Изграђеност парцеле под планираним стамбеним објектом је око 360m^2 надземно и 120m^2 подземно, а под планираним помоћним објектом је 35m^2 надземно.

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 износи укупно око 425m^2 .

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално + 0.15 м.

Светла висина просторија: Стамбени простор минимално 2,60м, помоћне просторије минимално 2,40м.

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

Отвори на фасади према ближеј суседној међи: Отворе поставити на парпетни зид минималне висине $h = 1,80\text{m}$.

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 5,00м. 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 оставља 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.

Нивелација и регулација: Објекат регулисати 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 парковског зеленила и травнатих површина. Потребно је да заузимају 30% укупне површине парцеле.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Предметна парцела има директан улаз/излаз на улицу Бранка Радичевића.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у канализациону мрежу у улици Бранка Радичевића.

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

Врста и висина оградe: Око парцеле потребно је 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 алтернативно на чврсто гориво, гас или ел. енергију.

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 Одељења за катастар водова Нови Сад картиране су електро, водоводне, канализационе и тт инсталације.

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.-D-07.17-445200-22 од 24.10.2022. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 25.10.2022.год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 9581 од 17.10.2022.год.

Напомене:

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.

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



Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц. бр. 3096/221 и 3096/222 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-21073/2022 од 12.10.2022.год.
2. Копија катастарског плана водова Нови Сад за кат.парц. бр. 3096/221 и 3096/222 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-22887/2022 од 05.10.2022.год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-D-07.17-445200-22 од 24.10.2022. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 25.10.2022.год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 9581 од 17.10.2022.год.
5. Идејно решење израђено од стране „Урбанпро Ижењеринг“ д.о.о. из Београда, бр. тех. документације 07/2022-8, августа 2022. године.
6. Пуномоћје за заступање од стране Миливоја Уљаревића из Старе Пазове дато „Урбанпро Ижењеринг“ д.о.о. из Београда, дана 20.09.2022.год.
7. 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.
8. 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.
9. Накнада за ЦЕОП у износу од 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 57-51146400, прималац Агенција за привредне регистре.
10. Такса за локацијске услове у износу од 26.650,00 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 у року од 3 (три) дана од дана достављања локацијских услова надлежном општинском већу.

Начелница:

Душанка Грозданић Миловић, дипл.инг.арх.

Доставити:

1. Миливоју Уљаревићу из Старе Пазове, путем пуномоћника,
2. Електродистрибуција Србија д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова.