



Република Србија
Општина Стара Пазова
Општинска управа Стара Пазова
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-СПЗ-11091-ЛОС-1/2022
Дана: 11.09.2022. године
Стара Пазова, Светосавска бр.11
Број телефона: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц.бр. 1261/141 к.о. Стара Пазова
у Старој Пазови, ул. Алексе Шантића бб
Блок 54**

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: **МИЛОРАД ОЉАЧА**
из Старе Пазове

Пуномоћник: Дроњак Владимир
из Нове Пазове

Број и дан подношења захтева: РОР-СПЗ-11091-ЛОС-1/2022 од 11.04.2022. 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 54.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1261/126 к.о. Стара Пазова, уписана у лист непокретности бр. 11298 к.о. Стара Пазова у површини од 09а 84м².

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 590м².

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 1.181м².

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 295м²).

Намена објекта: Планирана је изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+0, корисне површине од око 145м².

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 Пд+П+0.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је 590м².

Заузетост парцеле под планираним стамбеним објектом је око 168м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 1.181м².

Изграђеност парцеле под планираним стамбеним објектом је око 168м².

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 око 145м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално + 0.10 м.

Светла висина просторија: минимално 2,60м за стамбени 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 1,20м x 0,60м.

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 којој 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 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 Алексе Шантића преко кат.парц. бр. 1261/142 и 1261/143 к.о. Стара Пазова.

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

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 3,00м од објекта и 2,50м од граница парцеле.

Врста и висина ограде: Око парцеле је потребно 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 копији катастарскога плана водова од РГЗ Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад картиране су електро и водоводне инсталације.

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.-D-07.17.-333859-22 од 04.08.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 05.08.2022. год.

Према овим условима изградња објекта није могућа јер у тренутку издавања не постоји изграђена електроенергетска мрежа на предметном локалитету и да би се објекат могао прикључити на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је изградити нову НН мрежу у улици Алексе Шантића у Старој Пазови.

- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 7431 од 29.07.2022. 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.

Пре подношења захтева за грађевинску дозволу неопходно је извршити регулисање имовинско-правних односа са општином Стара Пазова за кат.парц. бр. 1261/142 и 1261/143 к.о. Стара Пазова, због формирања површине јавне намене – проширења улице Алексе Шантића.

Подношење захтева за грађевинску дозволу није могуће док се не реши питање прикључка на дистрибутивни систем електричне енергије. Недостајућу инфраструктуру тј. уговор о изградњи недостајуће инфраструктуре склапа се између јединице локалне самоуправе и имаоца јавног овлашћења или заинтересованог инвеститора и имаоца јавног овлашћења.

2. Копија плана водова за кат.парц. бр. 1261/141 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад, број 956-302-15344/2022 од 14.07.2022.год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-D-07.17.-333859-22 од 04.08.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 05.08.2022. год.
4. Технички услови од ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 7431 од 29.07.2022. год.
5. Идејно решење израђено од стране „VD ПРОЈЕКТ plus“ Нова Пазова, број техничке документације ИДР 22-401 у Новој Пазови, из априла 2022. год.
6. Катастарско топографски план за кат.парц. бр. 1261/99 к.о. Стара Пазова израђен од стране геодетског бироа „TERRA PLUS“ д.о.о. из Старе Пазове, 14.09.2021.год.
7. Овлашћење за заступање од стране Милорада Ољаче из Старе Пазова дато Владимиру Дроњу из Нове Пазове, оверено код Јавног бележника Саве Дедајића из Старе Пазове, под бројем УОП-III:1763-2022, дана 08.04.2022.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 86-51069728, прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу од 12.150,00 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:

Биљана Симеуновић, струк.инж.грађ.

Јелена Кнежевић, спец.урб. дипл.пр.пл.

Начелница:

Душанка Грозданић Миловић, дипл.инж.арх.

Доставити:

1. Милораду Ољачи из Нове Пазове, путем пуномоћника,
2. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова.