



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа Стара Пазова

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-46429-LOC-1/2021

Дана: 14.03.2022.године

Стара Пазова, Светосавска бр.11

Број телефона: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
**ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА**  
**И УГРАДЊУ УНУТРАШЊЕ ГАСНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ**  
**на кат. парц. бр. 5874/10 к.о. Нова Пазова**  
**у Новој Пазови у улици Бранимира Крњајића 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, 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:** МИЛОШЕВИЋ МИЛОЈКО

из Београда(Земун).

**Пуномоћник:** Наташа Дошеновић

из Нова Пазова.

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-46429-LOC-1/2021 од 28.12.2021.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. 5874/9 к.о. Нова Пазова, уписана је у лист непокретности број 5484 к.о. Нова Пазова у површини 05а 60м<sup>2</sup>;

**Намена парцеле:** Грађевинска парцела намењена изградњи породичне стамбене зграде.

**Врста земљишта:** Градско грађевинско земљиште.

**Индекс заузетости парцеле:** До 40% (Максимално 224м<sup>2</sup>)

*Индекс 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 448м<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 168м<sup>2</sup>).

**Намена објекта:** Планира се изградња стамбеног објекта спратности П+0, намењеног за две стамбене јединице укупне корисне површине око 176м<sup>2</sup> и то: стамбена јединица 1, корисне површине око 88м<sup>2</sup> и стамбена јединица 2 корисне површине око 88м<sup>2</sup>.

**Класификација и категорија објекта:** 112111 А – 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 224м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 218м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 448м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 218м<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, парпетима и оградама).*

**Корисна површина објекта:** Корисна површина планиране изградње је око 176м<sup>2</sup>.

**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 5,0 м. Ако је међусобни размак од 2.5м до 5.0м дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене уз услов да доња кота на коју се оставља отвор буде једнака или више од 1.8м.

**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 18600-8 од 14.12.2021. год., нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље, за стамбени објекат два две стамбене јединице висине спратности 5,0м.
- **Нивелација и регулација:** Објекат прилагодити ситуацији на терену и регулисати га према графичком прилогу који је саставни део ових локацијских услова са датим регулацијским 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 улицу Бранимира Крњајића (кат. парц. бр. 5874/1 к.о. Нова Пазова) са приступом до објекта.

За потребе паркирања моторних возила обезбедити два 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:** Објекат ће се загревати алтернативно на 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.

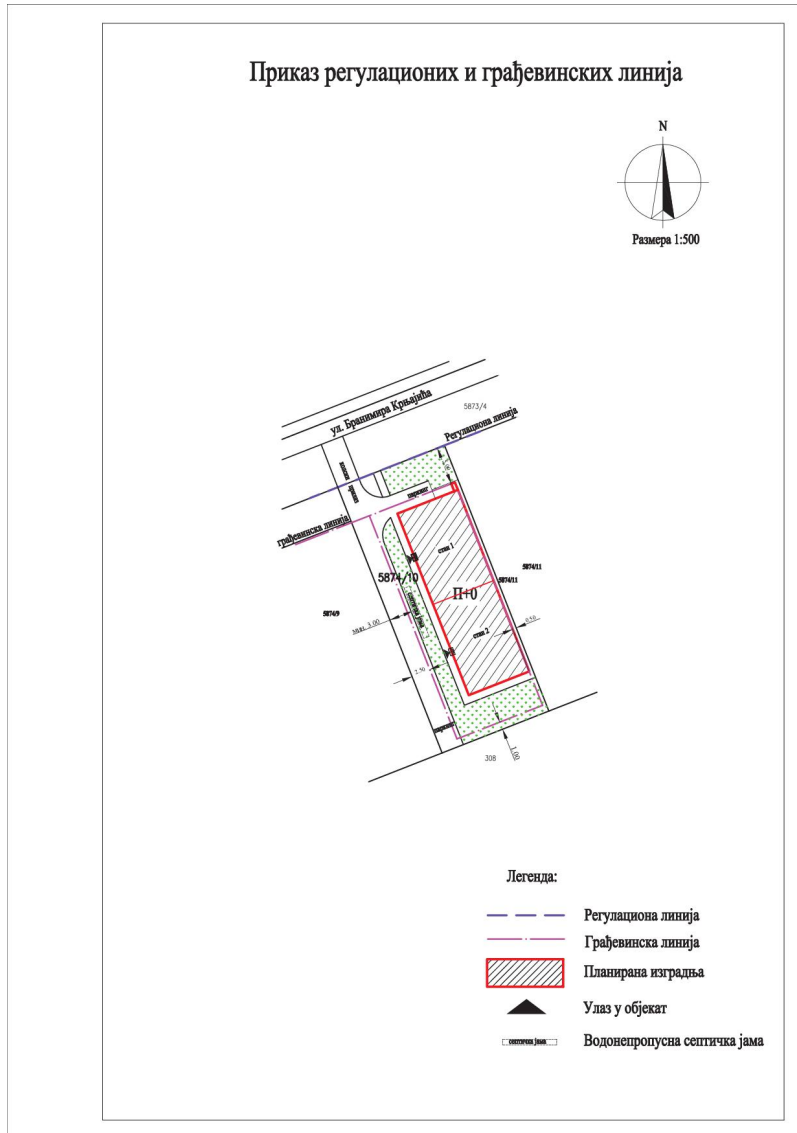
Према Уверењу из катастра водова за кат. парц. бр. 5874/10 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад нема картираних подземних и надземних инсталација на предметној локацији.

**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-07.17.370050-21 од 06.01.2022.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума, дана 06.01.2022.год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 32 од 05.02.2022.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.



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

1. Изјава одговорног пројектанга за пројектовање објекта на к.п.бр. 5874/10 к.о. Нова Пазова у вези достављања Копије катастарског плана од РГЗ СНК Стара Пазова и Уверења од РГЗ СКН Нови Сад за кат.парц.бр. 5874/10 к.о. Нова Пазова, од Наташе Дошеновић власника и директора „CORAX INŽENJERING“ д.о.о. из Нове Пазове, електронски потписано 28.12.2021.год.
2. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 5874/10 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-22174/2021 од 21.10.2021.год.
3. Уверење за кат.парц.бр. 5874/10 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад број56-302-24025/2021 од 21.10.2021. год.

4. Обавештење Министарства одбране РС Сектор за материјалне ресурсе Управа за инфраструктуру број 18600-8 од 14.12.2021. год..
5. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума, број: 88.1.1.0.-Д-07.17.370050-21 од 06.01.2022.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума, дана 06.01.2022.год.
6. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 32 од 05.02.2022.год.
7. Идејно решење израђено од стране „CORAX INŽENJERING“ д.о.о. из Нове Пазове, бр. тех. документације ИДР – 09/20, израђено у Новој Пазо јул 2021.год.
8. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 5874/10 к.о. Нова Пазова израђен од стране „GEOLINK PLUS“ из Шимановаца из јун 2021.год.
9. Пуномоћје за заступање од стране Милошевић Милојка из Београда дато Наташи Дошеновић ПП Пројектни биро „CORAX INŽENJERING“ из Нова Пазова оверено код јавног бележника Ђурђевић Петар из Старе Пазове бр. УОП – П:5937-2020 од 26.11.2020. год
10. Такса за решење у износу од 320,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
11. 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.
12. 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.
13. Накнада за ЦЕОП у износу од 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 84-51022910 прималац Агенција за привредне регистре.
14. Такса за локацијске услове у износу 14.000,00 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.

**Обрада,**

Радомир Невајда дипл.правник

**Начелница,**

Душанка Грозданић Миловић дипл.инж.арх.

**Доставити:**

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