



Република Србија
Општина Стара Пазова
Општинска управа Стара Пазова
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-28622-LOCH-2/2021
Дана: 08.02.2022. године
Стара Пазова, Светосавска бр.11
Број телефона: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
СА ГАРАЖОМ
на кат. парц. бр. 5874/21 к.о. Нова Пазова
у Новој Пазови, ул. Војвођанска 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 (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: МЛАЂЕН ЂУРОВИЋ

из Нове Пазове

Пуномоћник: с.р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ Марина Маринко Новак пр (ПИБ 102695520)

из Старе Пазове, ул. Тирила и Методија бр. 15/13

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-28622-LOCH-2/2021 од 29.11.2022. год.

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. 5874/21 к.о. Нова Пазова, уписана је у лист непокретности број 5497 к.о. Нова Пазова у површини 06а 58м²;

Намена парцеле: Грађевинска парцела намењена породичном становању.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Степен заузетости парцеле: До 40% (Максимално 263м²)

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 526м²)

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 197м²).

Намена објекта: Планира се изградња стамбеног објекта са гаражом, спратности П+0 - П+1 укупне корисне површине 290м² од чега је простор за становање око 118м², а гаража око 172м².

Класификација и категорија објекта: 112211 А – 100 %.

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимална спратност П+1+Пк;

Максимална спратност планиране изградње је П+1.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 263м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 235м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 526м².

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 310м².

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 290м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: +0.45м.

Светла висина просторија: Минимално стамбеног простора 2,60м.

Минимално за гаражу 2,40м.

Отвори на фасади према ближој суседној међи: Отворе поставити на парпетни зид минималне висине h = 1,80м.

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.
- Заштита објеката посебне намене – војни комплекс: У складу са обавештењем Министарства одбране РС Сектор за материјалне ресурсе Управа за инфраструктуру број 20574-4 од дана 24.12.2021. год. 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 је на углу две улице – Војвођанске и Бранимира Крњајића. Планирано је да има пешачки улаз - излаз на улицу Војвођанску а да се приступо до гараже у склопу објекта врши из улице Бранимира Крњајића.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму, која је прелазно решење до изградње фекалне канализације у улици, минимално удаљену од било које међе 3,0м.

Одводњавање атмосферских вода: Атмосферске воде одвести на зелене површине поред објекта, на сопственој парцели.

Врста и висина ограде: Око парцеле уколико није израђена 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 ел. 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. 5874/21 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад нема уписаних водова.

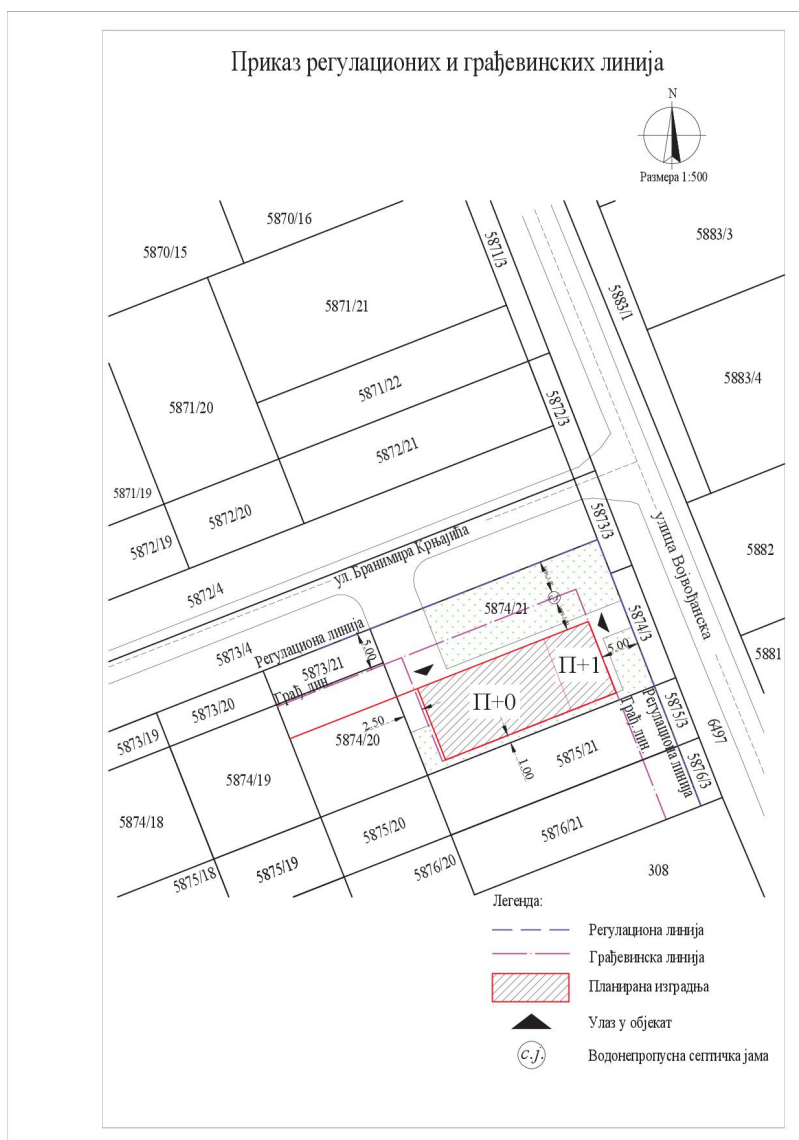
Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Електро услови: Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-2149-22 од 17.01.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 18.01.2022. год.

- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 325 од 13.01.2022. 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. Копија катастарског плана за кат.парц. бр. 5874/21 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 956-04-098-26199-2021 од 13.12.2021.год.
2. Уверење за кат.парц. бр. 5874/21 к.о. Нова Пазова од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад број 956-302-28253/2021 од 09.12.2021. год.
3. Обавештење Министарства одбране РС Сектор за материјалне ресурсе Управа за инфраструктуру број 20574-4 од дана 24.12.2021. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 325 од 13.01.2022. год.
5. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-2149-22 од 17.01.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 18.01.2022. год.
6. Идејно решење израђено од стране с.р. „ТЕХНО ПРОЈЕКТ“ из Старе Пазове, бр. тех. документације ИДР – ГП – 030/2021, у Старој Пазови, августа 2021. године.
7. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 5874/21 к.о. Нова Пазова израђен од стране „ABSOLUT documents VS“ д.о.о. од 17.15.2021. год.
8. Пуномоћје за заступање од стране Млађена Ђуровића из Нове Пазове дато с.р. „ТЕХНО ПРОЈЕКТ“ Марина Маринко Новак пр из Старе Пазове, оверено код јавног бележника Саве Дедајића из Старе Пазове бр. УОП – I:3346-2021 од 02.07.2021. 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, примаца 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, примаца 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 41-51000000 примаца Агенција за привредне регистре.
12. Такса за локацијске услове у износу 21.320,00 динара уплаћена на рачун број 840-742251843-73 са позивом на број 97 72-235, примаца 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.инг.арх.

Доставити:

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