



Република Србија
Општина Стара Пазова
Општинска управа Стара Пазова
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-17810-LOC-2/2022
Дана: 13.10.2022. године
Стара Пазова, Светосавска бр.11
Број телефона: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
И ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА-ГАРАЖЕ
на кат. парц. бр. 3088/139 к.о. Стара Пазова
ул. Др Петра Вранића 66 у Старој Пазови
Блок 79**

Законски основ за израду локацијских услова: Локацијски услови израђују се на основу чл. 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), чл. 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 27.07.2021. год.

Плански документ: План генералне регулације за насеље Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17, 43/20 и 12/22).

Подносилац захтева: **ОГЊЕН ЂЕРИЋ** и
МАРТА ЂЕРИЋ
обоје из Старе Пазове

Пуномоћник: Владимир Дроњак
из Нове Пазове

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-17810-LOC-2/2022 од 17.07.2022. године.

Подаци о локацији: Зона новог породичног становања-блок 79

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3088/139 к.о. Стара Пазова уписана је у лист непокретности број 11432 ко. Стара Пазова у површини од 07а 84м².

Намена парцеле: Зона новог 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. У блоковима који су намењени за ново становање нису предвиђена пољопривредна газдинства као вид рада уз становање.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Степен заузетости парцеле: До 60% (максимално 470м²).

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 до 941м²)

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 235м²).

Намена објекта: Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+0, корисне површине око 165м² и помоћног објекта - гараже за два аутомобила, спратности П+0, корисне површине око 40м².

Класификација и категорија објекта:

Стамбени објекат А – 111011 – 100%,

Помоћни објекат А – 111011 – 100%,

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекти.

Спратност објекта: Максимална спратност П+1+Пк.

Спратност планиране изградње П+0.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 470м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 240м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 941м².

Изграђеност парцеле под објектима је око 240м².

Бруто развијена грађевинска површина јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, паранетима и оградама).

Корисна површина објекта: Укупна корисна површина планиране изградње је око 205м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Стамбени - минимално +0,15м.

Светла висина просторија:

Стамбени минимално 2,60м.

Гаража минимално 2,40м.

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 $h = 1,80\text{м}$.

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 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 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 Др Петра Вранића преко кат.парц. бр. 3088/136, која је јавна површина, предвиђена за проширење улице. За потребе паркирања моторног возила планирана је гаража.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објеката одвести у водонепропусне септичке јаме на парцели минимално удаљене од објекта 3м и од било које међе 2,5м. Септичке јаме представљају прелазно решење до изградње фекалне канализације у улици, која је планирана.

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

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: Предвиђено је загревање електричном енергијом или на 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 од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад, нема картираних инсталација.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Електро услови: Према Условима од „Електродистрибуције Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-406472-22 од 03.10.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуције Србије“ д.о.о. Београд дана 03.10.2022. године, не постоји изграђена електроенергетска мрежа на предметном локалитету и да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је изградити нову НН мрежу на предметној локацији, односно, закључити уговор о изградњи недостајућих ЕЕО између имаоца јавног овлашћења „Електродистрибуције Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ и инвеститора или јединице локалне самоуправе.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 8817/1 од 13.10.2022.године на датој локацији је планирана изградња водоводне мреже.

Напомена:

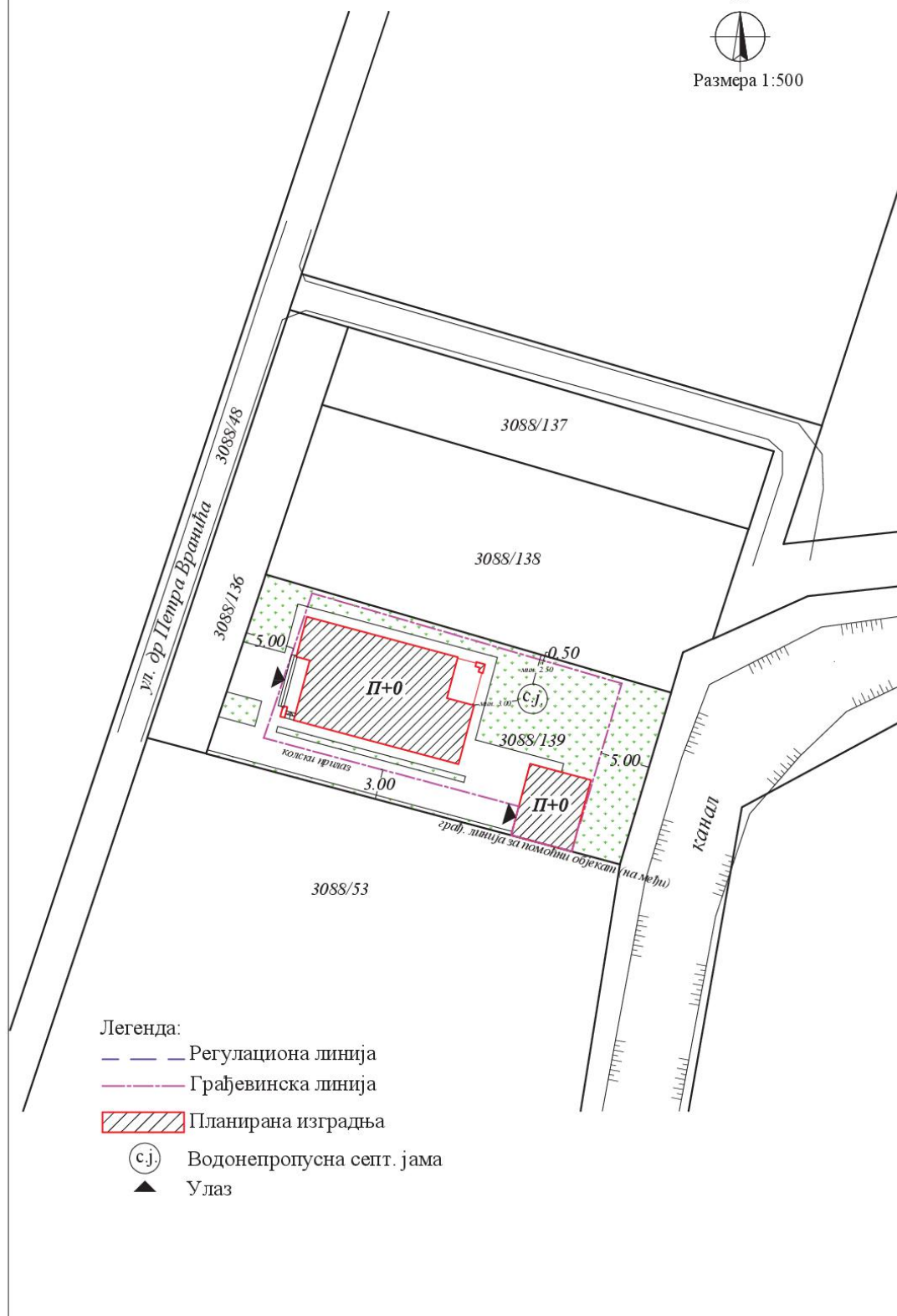
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Потребно је, пре подношења захтева за грађевинску дозволу, закључити уговор о изградњи недостајућих ЕЕО између имаоца јавног овлашћења „Електродистрибуције Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ и инвеститора или јединице локалне самоуправе.

Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 3088/139 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-17633/2022 од 25.08.2022.год.
2. Уверење за кат.парц.бр. 3088/139 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-19363/2022 од 25.08.2022.год.
3. Услови за пројектовање и прикључење од „Електродистрибуције Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-406472-22 од 03.10.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуције Србије“ д.о.о. Београд дана 03.10.2022. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 8817/1 од 13.10.2022.године.
5. Идејно решење израђено је од стране „VD ПРОЈЕКТ plus“, број техничке документације ИДР 22 - 602, у Новој Пазови, јула 2022. године
6. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 3088/139 к.о. Стара Пазова израђено од стране бироа за извођење геодетских радова „TERRANOVA“ Стара Пазова, 16.05.2022. год.
7. Пуномоћје за заступање од стране Огњена Ђерића и Марте Ђерић, обоје из Старе Пазове, дато Владимиру Дроњу из Нове Пазове, оверено код јавног бележника Нине Штиглић из Београда, бр. УОП-П:2715-2022 од 02.06.2022. год.
8. Такса за захтев 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 15-51114986, прималац Агенција за привредне регистре
11. Такса за локацијске услове у износу од 15.250,00 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.инж.арх.

Доставити:

1. Огњену Ђерићу и Марти Ђерић, обоје из Старе Пазове, путем пуномоћника,
2. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме
3. „Водовод и канализација“ ЈП Стара Пазова.