



Република Србија
Општина Стара Пазова
Општинска управа Стара Пазова
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-SPZ-18796-LOC-2/2022
Дана: 21.09.2022. године
Стара Пазова, Светосавска 11
Број телефона: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА -
ПАРОХИЈСКОГ ДОМА
на кат. парц. бр. 6545 к.о. Нова Пазова
ул. Пинкијева бб, Нова Пазова**

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 (чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту) 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 основ за израду локацијских услова: План генералне регулације Нове Пазове („Сл. лист општина Срема“ број 32/18, 37/18, 4/21 и 39/21).

Подносилац захтева: СПЦ-ЕПАРХИЈА СРЕМСКА (ПИБ 102689206)
из Нове Пазове, ул. Бранка Радичевића бр. 9

Пуномоћник: Биљана Васиљевић
из Београда

Број и дан подношења захтева: РОР-SPZ-18796-LOC-2/2022 од 27.08.2022. године.

Подаци о локацији: Блок 9а намењен је породичној стамбеној изградњи.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 6545 к.о. Нова Пазова, уписана у лист непокретности бр. 5650 к.о. Нова Пазова у површини од 10а 27м².

Намена парцеле: Зона породичног становања-подручје ниске спратности и изграђености (зона урбане санације - консолидације) намењена је за изградњу стамбених зграда и компатибилних пратећих садржаја.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Степен заузетости парцеле: До 40% (Максимално 411м²)

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 822м²)

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 308м²).

Намена објекта: Планира се изградња стамбеног објекта – парохијског дома спратности Пд+П+1 бруто површине око 375м² (подземно и надземно), корисне површине око 305м².

Фазност изградње: Нема фазне изградња.

Категорија и класа објекта: А – 1111011 - 100%.

Тип објекта: Слободностојећи објекти.

Спратност објекта: Затражена спратност објекта је Пд+П+1.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 411м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 255м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 822м².

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 295м² 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 око 305м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално + 0,10 м.

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 5,00м. 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 више од 1,80м.

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 14173-3 од 17.08.2022. 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 има директан улаз-излаз на улицу Мирка Таталовића Ћире. За потребе паркирања моторног возила обезбедити простор на сопственој парцели.

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

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму на парцели минимално удаљену од било које међе 3,00м. Септичка јама представља прелазно решење до изградње фекалне канализације у улици.

Врста и висина оgrade: Око парцеле је потребно изградити ограду. Елементи оgrade (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 оgrade 1,80м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини.

Загревање објекта: Објекат 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.

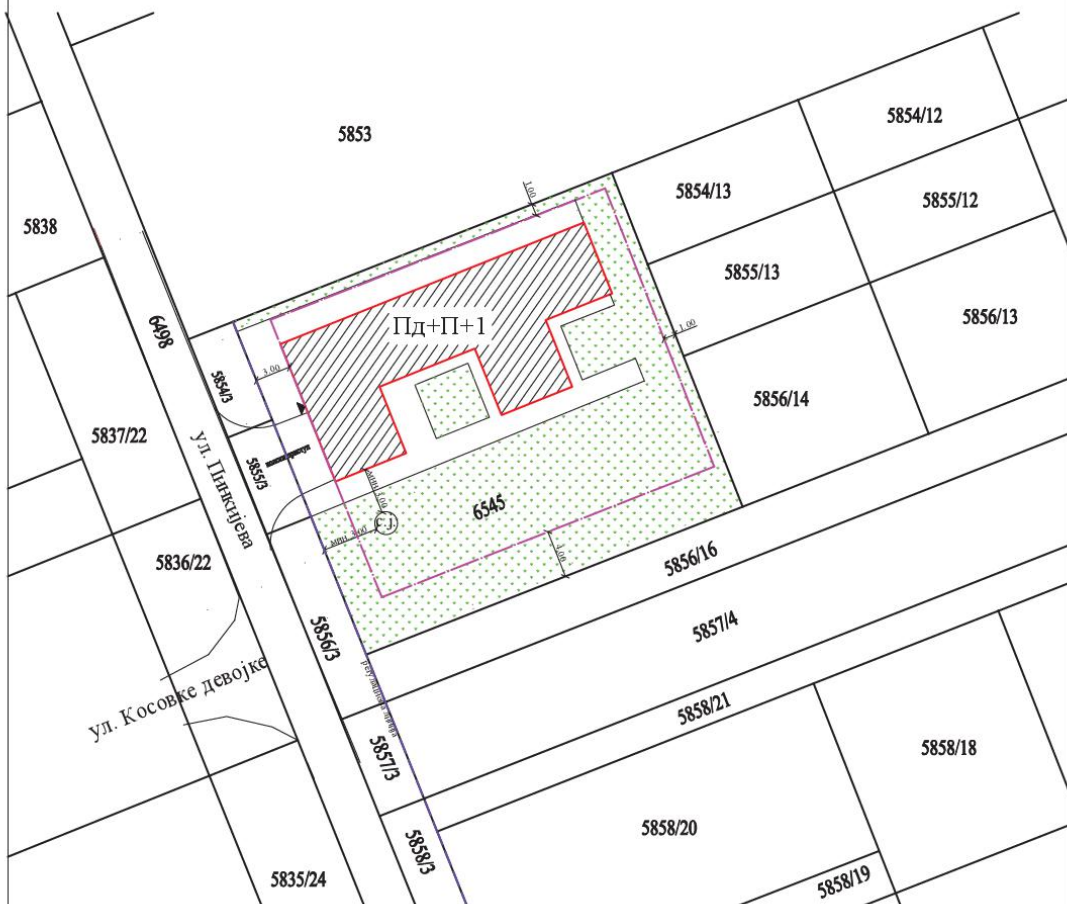
Према Уверењу од РГЗ Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад на предметним кат. парцелама нема уписаних водова.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

-Електро услови: Условима за пројектовање и прикључење од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-380334-22 од 12.09.2022.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 13.09.2022. год

- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 8260 од 31.08.2022. год.

Приказ регулационих и грађевинских линија



- Легенда:
- Регулациона линија
 - Грађевинска линија
 - ▭ Планирана изградња
 - ▲ Улаз у објекат
 - ⊙(с.ј.) Водонепропусна септичка јама

Саставни део локацијских услова са прилозима и такса:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 6545 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-14686/2022 од 18.07.2022.год..
2. Уверење за кат.парц. бр. 6545 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад, број 956-302-15899/2022 од 21.07.2022.год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-380334-22 од 12.09.2022.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 13.09.2022. год
4. Технички услови од ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 8260 од 31.08.2022. год.
5. Обавештење од Република Србија Министарство одбране Сектор за материјалне ресурсе Управа за инфраструктуру Београд бр. 14173-3 од 17.08.2022. год.
6. Пуномоћје дато свештенику Зорану Јовићу од стране Епископа Сремског господина Василија заступника СРПСКЕ ПРАВОСЛАВНЕ ЦРКВЕ - ЕПАРХИЈА СРЕМСКА са седиштем у Сремским Карловцима под бр. 363 од дана 10.06.2020. год.
7. Пуномоћје дато Биљани Васиљевић од Зорана Јовића оверено код јавног бележника Саве Дедајића у Старој Пазови под бр. УОП-III:2694-2022 од дана 06.06.2022. год..
8. Идејно решење израђено од стране „ТЕМА“ Београд, бр. тех. документације 04_ИДР_00.1/2022, јуна 2022. године.
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, прималац Република Србија.
10. Такса за захтев за локацијске услове у износу од 300,00 динара уплаћена на рачун број 840-742251843-73 са позивом на број 97 72-235, прималац Општина 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 64-51102101, прималац Агенција за привредне регистре.

Приговор против ових локацијских услова може се поднети у року од 3 (три) дана од дана достављања локацијских услова надлежном општинском већу.

Обрада:

Биљана Симеуновић, струк.инж.грађ.

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

Н а ч е л н и ц а :

Душанка Грозданић Миловић, дипл.инг.арх.

Доставити:

1. СПЦ-ЕПАРХИЈА СРЕМСКА 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.