



Република Србија
Општина Стара Пазова
Општинска управа Стара Пазова
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-43845-LOC-1/2021
Дана: 09.05.2022. године
Стара Пазова, Светосавска бр.11
Број телефона: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 1259/219 к.о. Стара Пазова
ул. Капетана Спасе Павловића бб у Старој Пазови
блок 53**

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 52/2021), 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: Плана генералне регулације за насеље Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17, 43/20 и 12/22).

Подносилац захтева: СЛОБОДАН ФИЛИПОВИЋ и
ИВАНА ФИЛИПОВИЋ,
обоје из Старе Пазове,
Пуномоћник: Ивета Урошевић
из Старе Пазове.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-43845-LOC-1/2021 од 07.12.2021.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 53.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1259/219 к.о. Стара Пазова, површине $9a04m^2$, уписана је у лист непокретности број 1280 к.о. Стара Пазова.

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 542м².

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 1.085м².

Индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.

Минимална површина под зеленилом: 30 % (минимално 271м²).

Намена објекта: Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом и гаражом у оквиру објекта, спратности П+0, корисне површине око 170м².

Категорија и класа објекта:

Стамбени објекат А – 111011 – 100%.

Фазност изградње: Није предвиђена изградња фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимална спратност П+1+Пк;

Спратност планиране изградње је П+0.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектом је 542м².

Заузетост парцеле под планираним објектом је око 205м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 1.085м².

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 205м².

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 170м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално + 0.15 м.

Светла висина просторија: Стамбени простор минимално 2,60м.

Отвори на фасади према ближој суседној међи: Отворе поставити на парпетни 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 регулисати 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 парковског зеленила и травнатих површина. Потребно је да заузимају 30% укупне површине парцеле.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Предметна парцела има директан улаз и излаз на улицу Капетана Спасе Павловића, преко кат.парц. бр. 1259/213 к.о. Стара Пазова, која је предвиђена за проширење ове улице. Предвиђено је једно паркинг место у оквиру објекта.

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

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму минимално удаљену од објекта 3м, а од међа 2,50м. Водонепропусна септичка јама представља прелазно решење до изградње фекалне канализационе мреже у улици.

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

Загревање објекта: Објекат ће се загревати на електричну енергију.

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 за кат.парц. бр. 1259/219 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.-138389-22 од 07.04.2022. године, заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 07.04.2022. год.

- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 1966 од 31.03.2022. 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.

До подношења захтева за грађевинску неопходно је да кат.парц. бр. 1259/213 к.о. Стара Пазова пређе у власништво општине Стара Пазова, за потребе формирање површине јавне намене - проширења ул. Капетана Спасе Павловића.

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 1259/219 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-6188/2022 од 25.03.2022. год.
2. Уверење за кат.парц.бр. 1259/219 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-6822/2022 од 25.03.2022. год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-138389-22 од 07.04.2022. године, заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 07.04.2022. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 1966 од 31.03.2022. год.
5. Идејно решење израђено од стране Ивета Урошевић пр „IQ-IT“ из Старе Пазове, бр. тех. документације ИДР-08/21, у Старој Пазови, децембра 2021.године.
6. Пуномоћје за заступање од стране Слободана и Иване Филиповић из из Старе Пазове, дато Ивети Урошевић из из Старе Пазове, оверено код Јавног бележника Саве Дедајића бр. УОП-I: 5935-2021 од 22.11.2021.год.
7. Катастарско-топографски план за кат. парц. бр. 1259/219 к.о. Стара Пазова израђен од стране бироа за извођење геодетских радова „TERRA nova“ Смиљковић Ненад предузетник из Старе Пазове 09.09.2021.год.
8. 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.
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 22-51013069, прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу од 13.590,00 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. Слободану и Ивани Филиповић из Старе Пазове, путем пуномоћника
2. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
3. ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова.