



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-30482-LOC-1/2021

Дана: 22.03.2022. године

Стара Пазова, Светосавска бр.11

Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 5869/14, 5869/15, 5870/13 и 5870/14 к.о. Нова Пазова
у Новој Пазови у улици пилота Зорана Латковића 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 (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: **ЗОРАН ГАЈИЋ** из Нове Пазове

Пуномоћник: Наташа Дошенивић

из Нова Пазова

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-30482-LOC-1/2021 од 13.09.2021. 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. 5869/14 к.о. Нова Пазова, уписана је у лист непокретности број 5529 к.о. Нова Пазова у површини 01а 22м²;

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 5869/15 к.о. Нова Пазова, уписана је у лист непокретности број 5529 к.о. Нова Пазова у површини 01а 22м²;

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 5870/13 к.о. Нова Пазова, уписана је у лист непокретности број 5529 к.о. Нова Пазова у површини 03а 09м²;

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 5870/14 к.о. Нова Пазова, уписана је у лист непокретности број 5529 к.о. Нова Пазова у површини 03а 09м²;

Намена парцеле: Грађевинска парцела намењена изградњи породичне стамбене зграде.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Индекс заузетости парцеле: До 40% (Максимално 344,8м²)

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 689,6м²)

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 258,6м²).

Намена објекта: Планира се изградња стамбеног објекта на кат. парц. бр. 5869/14, 5870/13 и 5870/14 к.о. Нова Пазова, спратности П+0, намењеног за једну стамбену јединицу, корисне површине око 275м².

Грађевинску парцелу, формирану након препарцелације, на којој ће се вршити планирана изградња чине кат. бр. 5869/14, 5869/15, 5870/13 и 5870/14 к.о. Нова Пазова.

Класификација и категорија објекта: 111011 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 344,8м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 319м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 689,6м².

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 319м².

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 је око 275м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: +0.45м.

Светла висина просторија: Минимално 2,60м.

Отвори на фасади према ближој суседној међи: Отворе поставити на парапетни зид минималне висине h = 1.80 м. Максималне димензије прозорских отвора износе 1.20 м x 0.60 м.

Осветлење 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 20704-4 од дана 27.12. 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 има улаз - излаз на површину јавне намене улицу пилота Зорана Латковића са приступом до објекта.

За потребе паркирања моторних возила предвиђена су два гаражна паркинг места у склопу објекта.

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 загревати алтернативно на гас, 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 Копији катастарског плана водова за кат. парц. бр. 5869/14, 5869/15, 5870/13 и 5870/14 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад картиране су подземне и надземне инсталације на предметној локацији.

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.- 24159-22 од 27.01.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 28.01.2022.год.

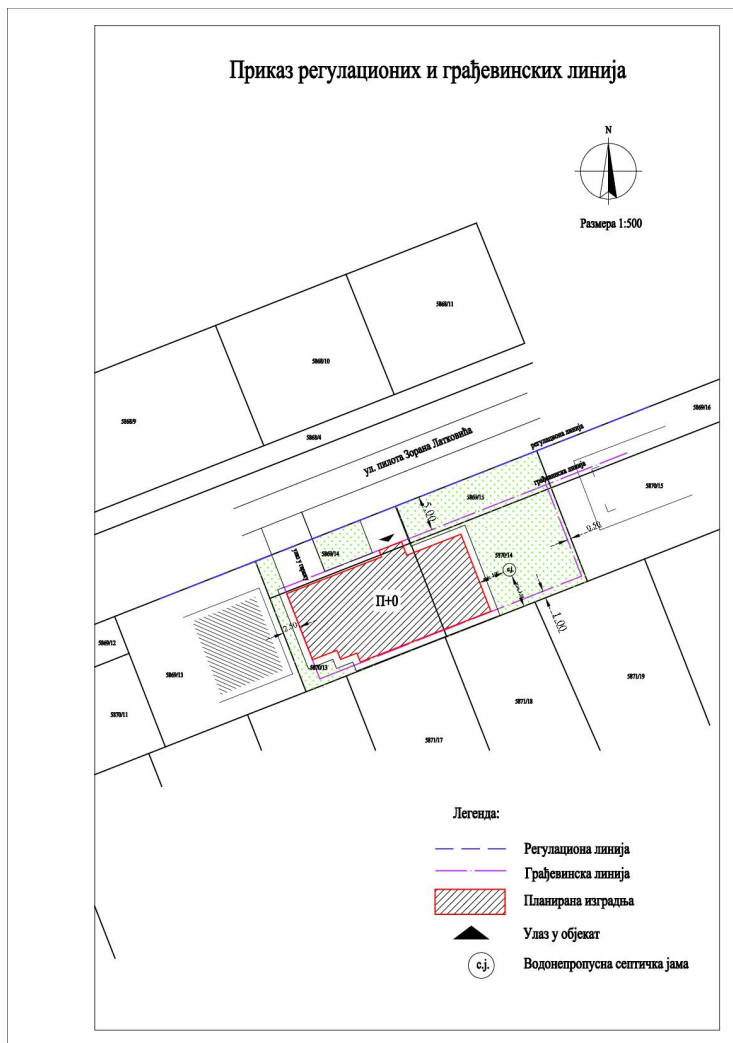
- Водни и канализациони услови:

Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 456 од 21.01.2022.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.

Обавеза је да се пре подношења захтева за издавање употребне дозволе, спроведе препарцелација у складу са Законом и изврши обједињавање предметних катастарских парцела у једну грађевинску парцелу.



Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 5869/14, 5869/15, 5870/13 и 5870/14 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 956-04-098-26472/2021 од 15.12.2021.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 5869/14, 5869/15, 5870/13 и 5870/14 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад број 956-302-28613/2021 од 08.12.2021. год.
3. Обавештење Министарства одбране РС Сектор за материјалне ресурсе Управа за инфраструктуру број 20704-4 од дана 27.12. 2021. год..
4. Услови од „Електродистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.- 24159-22 од 27.01.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 28.01.2022.год.
5. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 456 од 21.01.2022.год.
6. Идејно решење израђено од стране „CORAX INŽENJERING“ д.о.о. из Нове Пазове, бр. тех. документације ИДР-15/2 из септембра 2021. године.
7. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 5869/14, 5869/15, 5870/13 и 5870/14 к.о. Нова Пазова израђен од стране

д.о.о. „AVgeoengineering“ Инђија од 10.08. 2021.год.

8. Пуномоћје за заступање од стране Зоран Гајић из Нове Пазове ул. краља Петра Првог Карађорђевића бр. 44/1/16 дато Наташи Дошеновић ПР Пројектни биро „CORAX INŽENJERING“ из Нова Пазова електронски потписано 13.09.202 год
9. Такса за решење у износу од 2270,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац 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, прималац Општинска управа Општине Стара Пазова.
11. Накнада за ЦЕОП у износу од 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 41-51000000 прималац Агенција за привредне регистре.
12. Такса за локацијске услове у износу 20.500,00 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

Биљана Симеуновић, струк.инж.грађ.

дипл.инж.арх.

Начелница,

Душанка Грозданић Миловић,

Доставити:

1. Гајић Зорану из Нове Пазове, путем пуномоћника,
2. Електродистрибуција Србије, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова
4. Министарство одбране РС Сектор за материјалне ресурсе Управа за инфраструктуру .