

Република Србија  
Општина Стара Пазова  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: ROP-SPZ-34506-LOC-1/2019  
Дана: 24.01.2020. године  
**СТАРА ПАЗОВА**, Светосавска бр.11  
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
**ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА**  
**на кат. парц. бр. 1261/115 к.о. Стара Пазова**  
**у Старој Пазови у улици Иве Андрића бб**  
**у Блоку 54**

**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 и 37/19 др. Закон), Правилника о поступку поступку спровођења обједињене процедуре електронском путем („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 68/19), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 35/15, 114/15 и 117/17), 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.112-5-25/2019-III од 14.06.2019. год.

**Плански основ за израду локацијских услова:** План генералне регулације за насеље Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17).

**Подносилац захтева:** **ДРАГАН ЛАЗАРЕВИЋ**  
из Београда (Звездара)

**Пуномоћник:** Александар Ђорђевић  
из Ниша (Палилула)

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-34506-LOC-1/2019 од 08.11.2019. 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 54.

**Катастарска парцела:** Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1261/115 к.о. Стара Пазова, уписана у лист непокретности бр. 11051 к.о. Стара Пазова у површини од 06а 62м<sup>2</sup>.

**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.

**Индекс заузетости:** Максимално 60% што износи 397м<sup>2</sup>.

**Изграђеност парцеле:** Максимално 0.8 што износи 530м<sup>2</sup>.

**Минимална површина под зеленилом:** Минимално 30 % (минимално 325м<sup>2</sup>).

**Намена објекта:** Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+0, корисне површине око 73м<sup>2</sup>.

**Категорија и класа објекта:**

Стамбени објекат 111011 А – 100%.

**Фазност изградње:** Није предвиђена фазна доградња.

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

**Спратност објекта:** Максимална спратност П+1+Пк;

Затражена спратност планиране доградње је П+Пк.

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је 397м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираним објектом је око 97м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 530м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 97м<sup>2</sup>.

*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 доградње износи око 73м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

**Кота приземља:** Минимално + 0.10 м.

**Светла висина просторија:** минимално 2,60м.

**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.

**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 Иве Андрића. За потребе паркирања моторног возила обезбедити простор на сопственој парцели.

**Одводњавање површинских вода:** Атмосферске воде са крова објекта 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 3.0м као и од објекта. Септичка јама представља прелазно решење до изградње фекалне канализације у улици.

**Врста и висина ограде:** Око парцеле 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. Минимална висина ограде до 1,80 м. Ограда око парцеле – комплекса предшколске установе је обавезујућа из разлога заштите деце која бораве у објекту и контроле уласка и изласка из комплекса.

**Загревање објекта:** Објекат загревати алтернативно на електричну енергију, чврста горива или природни гас.

**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 у 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 за пројектовање и прикључење од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-373871-19 од 02.12.2019.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 05.12.2019. год. Издати су услови према којима није могуће извршити прикључење изграђеног објекта без додатних услова и склапања уговора између дистрибутера и Општине Стара Пазова или дистрибутера и власника парцеле.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 10929 од 27.11.2019.год.

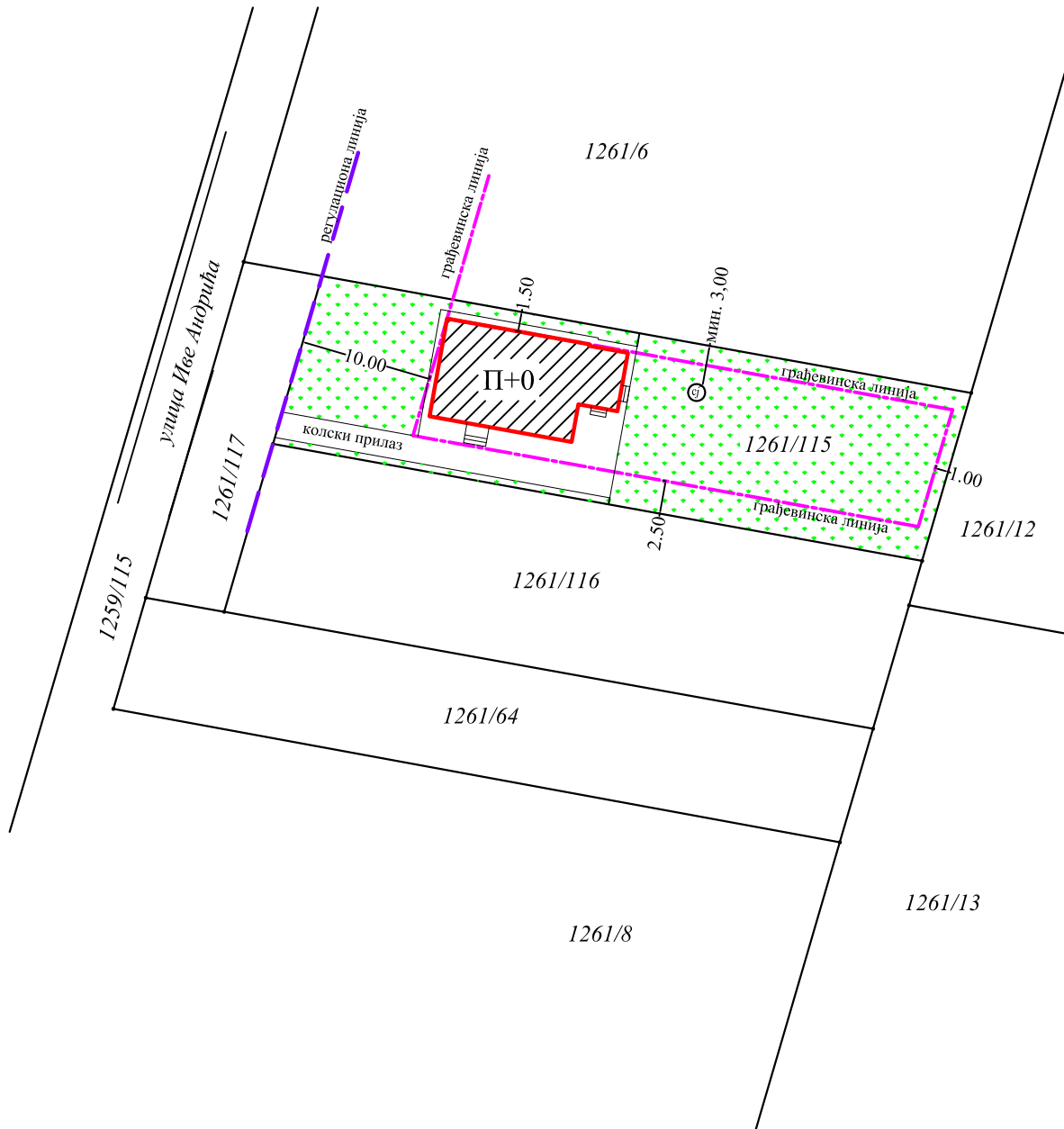
**Напомена:**

- 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.
- У евиденцији РГЗ-а подаци о препарцелацији којом је настала кат. парц. бр. 1261/115 к.о. Стара Пазова нису ажурирани, те је на захтев за издавање копије катастарског плана водова за кат. парцелу 1261/115 к.о. Стара Пазова достављена копија плана водова за кат. парц. бр. 1261/7 к.о. Стара Пазова од које се парцелацијом формирала кат. парц. бр. 1261/115 к.о. Стара Пазова.
- Пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе неопходно је закључити уговор о изградњи недостајуће електроенергетске инсталације за потребе изградње између дистрибутера и инвеститора.






# Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

-  Регулациона линија
-  Грађевинска линија
-  Планирана изградња
-  Улаз
-  септичка јама

**Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:**

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 1261/115 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, ROP-SPZ-34506-LOC-1/2019 од 20.11.2019.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 1261/7 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад, број. 956-01-302-10838/2019 од 19.11.2019.год.
3. Услови од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-373871-19 од 02.12.2019.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 05.12.2019. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 10929 од 27.11.2019.год
5. Идејно решење израђено од стране „ЂОРЂЕВИЋ GRADNJA“ д.о.о. из Ниша, број 123/XI-19 из новембра 2019.год.
6. Катастарско топографски план израђен од геодетског бироа „TERRA nova“ Стара Пазова од октобра 2019.год.
7. Пуномоћје за заступање од стране Драгана Лазаревића из Београда дато Ђорђевић Александру из Ниша, оверено код Јавног бележника Бранислава Николића из Београда – Гроцке , бр. IV – 6-5315/2019 од дана 05.11.2019.год..
8. Такса за захтев у износу од 320,00 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 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 37-53863700 прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу од 6.323,00 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:**

дипл.правник Радомир Невајда  
струк. инж. грађ. Биљана Симеуновић,

**Начелница,**

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

**Доставити:**

1. Лазаревић Драгану из Београда, путем пуномоћника,
2. ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,