

Република Србија  
Општина Стара Пазова  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: РОР-СПЗ-32049-ЛОС-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. 3089/34 к.о. Стара Пазова,**  
**ул. Др Петра Вранића бр. 66 у Старој Пазови**  
**Блок 58**

**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 спровођења обједињене процедуре електронском путем („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 113/15, 96/16 и 12017), 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 документ:** План генералне регулације за насеље Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17).

**Подносилац захтева:** **МИЛАН КОЛУВИЈА**  
из Новог Сада

**Пуномоћник:** "Decart inženjering" д.о.о. (ПИБ 105851175)  
из Београда, ул. Милешевска бр. 26/6  
чији је законски заступник Игор Мандић из Нове Пазове

**Број и дан подношења захтева:** РОР-СПЗ-32049-ЛОС-1/2019 од 20.10.2019.године.

**Подаци о локацији:** Зона 1 старог породичног становања- Блок 58.

**Катастарска парцела:** Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3089/34 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 10965 к.о. Стара Пазова у површини 19а 82м<sup>2</sup>;

**Зона постојећег породичног становања** Део насеља са наменог 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 парцеле:** До 60% (Максимално 1189м<sup>2</sup>)

*Индекс 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 2378м<sup>2</sup>)

*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 595м<sup>2</sup>).

**Намена објекта:** Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом спратности П+0, корисне површине око 57м<sup>2</sup>.

**Класификација и категорија објекта:** 111011 А – 100 %.

**Фазност изградње:** Нема фазне изградње.

**Тип објекта:** Слободностојећи.

**Спратност објекта:** Максимална спратност П+1+Пк; Спратност планиране изградње П+0.

**Заузетост парцеле под објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле је 1189м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 65м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 2378м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 65м<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 изградње је око 57м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

**Кота приземља:** мин +0.15м.

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

**Отвори на фасади према ближој суседној међи:** Отворе поставити на парпетни 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 7 (седми) 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 са приступом до објекта.

За потребе паркирања моторних возила обезбедити паркинг место на сопственој парцели.

**Одводњавање фекалних вода:** Објекат прикључити на водонепропусну септичку јаму до проласка уличне канализационе мреже. Минимално удаљену од било које међе 3,00м.

**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 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 или алтернативно 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 РГЗ Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад за кат. парц. бр. 3089/34 к.о. Стара Пазова нема картираних подземних и надземних инсталација у катастру водова.

**Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:**

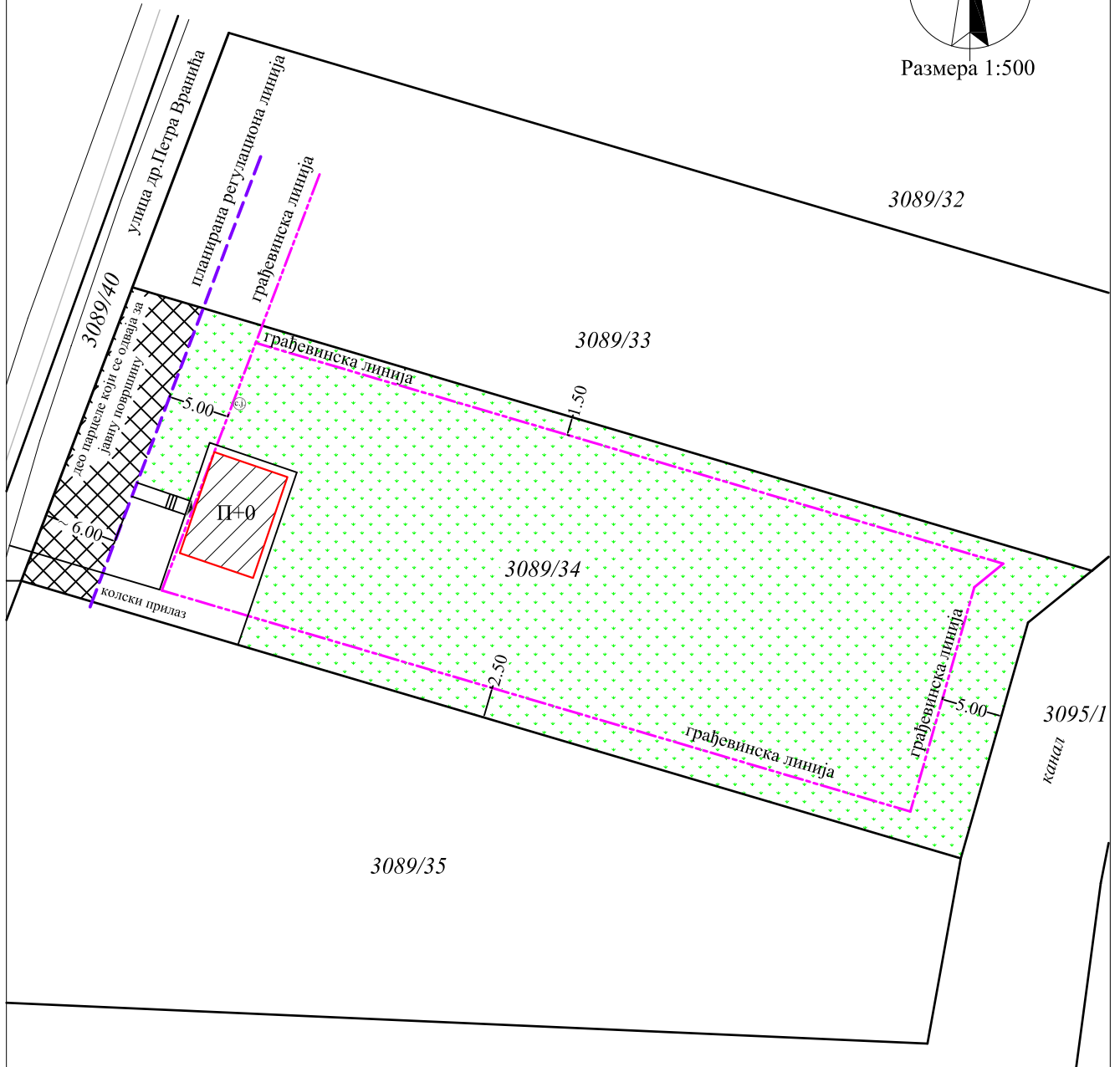
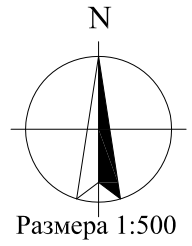
- Електро услови: Према Условима од ЕПС Дистрибуција Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-343342-19 од 04.11.2019.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 05.11.2019. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 10091 од 05.11.2019.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.

Обавеза је да се пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, спроведе парцелација у складу са Законом, ради формирања парцеле намењене за јавну површину –део улице Др. Петра Вранића као и парцеле намењене за осталу намену тј. изградњу у складу са Планом након чега је неопходно да се парцела јавне намене упише на име Општине Стара Пазова у РГЗ СКН Ст. Пазова.

# Приказ регулационих и грађевинских линија



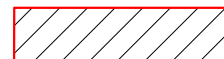
## ЛЕГЕНДА



регулациона линија



грађевинска линија



планирана изградња



улаз у објекат

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

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 3089/34 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. Рор-SPZ-32049-LOC-1/2019 од 22.10.2019.год..
2. Уверење за кат.парц.бр. 3089/34 к.о. Стара Пазова, од РГЗ Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-01-302-9738/2019 од 22.10.2019.год.
3. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-343342-19 од 04.11.2019.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 05.11.2019. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 10091 од 05.11.2019.год.
5. Идејно решење израђено од стране "Decart inženjering" д.о.о. из Београда, број техничке документације ИДР-09/19 од октобра 2019.год..
6. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 3089/34 к.о. Стара Пазова израђен од стране бироа за извођење геодетских радова „Тerra nova“ из Старе Пазове, октобра 2019.год..
7. Пуномоћје за заступање од стране Милана Колувије дато „Decart inženjering“ д.о.о. из Старе Пазове које заступа Игор Мандић из Нове Пазове, оверена од стране Јавног бележника из Старе Пазове Петра Ђурђевић, УОП-П:4336-2019 дана 18. 09.2019.год.
8. Такса за решење у износу од 320,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 50-016, 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 22-55991400 прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу 5.027,00 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. Колувија Милану из Новог Сада, путем пуномоћника,
2. ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,