

Република Србија  
Општина Стара Пазова  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: ROP-SPZ-2918-LOC-1/2020  
Дана: 16.04.2020. године  
**СТАРА ПАЗОВА**, Светосавска бр.11  
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
**ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА**  
**на кат. парц. бр. 5824/15 к.о. Нова Пазова**  
**у Новој Пазови у улици Бањалучкој бб**  
**у блоку 9а**

**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 и 9/20 (чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту)), Правилника о 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 документ:** План генералне регулације Нове Пазове („Сл. лист општина Срема“ број 32/18 и 37/18).

**Подносилац захтева:** **МИЛАНКА МОМЧИЛОВИЋ**  
из Нове Пазове  
**СВЕТО МОМЧИЛОВИЋ**  
из Нове Пазове

**Пуномоћник:** Першић Славица  
из Голубинаца

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-2918-LOC-1/2020 од 07.02.2020. године.

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

**Катастарска парцела:** Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 5824/15 к.о. Нова Пазова, површине 04а 00м<sup>2</sup>, уписана је у лист непокретности број 5606 к.о. Нова Пазова.

**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.

**Индекс заузетости парцеле:** До 40% (Максимално 160м<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 0,8 (Максимално 320м<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 120м<sup>2</sup>).

**Намена објекта:** Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+0, корисне површине око 105м<sup>2</sup>.

**Класификација и категорија објекта:** Доминантна категорија А  
Стамбени објекат 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 160м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 130м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 320м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 130м<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:** Укупна корисна површина планиране изградње је око 105м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

**Кота приземља:** Стамбени +0,45м.

**Светла висина просторија:** Стамбени 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 површину јавне намене - на улицу Бањалучку. За потребе паркирања моторног возила обезбедити простор на сопственој парцели или у склопу објекта.

**Одводњавање фекалних вода:** Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму на парцели минимално удаљену од било које међе 2.5м. 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 електричну енергију, чврсто гориво или 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 Уверењу РГЗ Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, нису картиране подземне и надземне инсталације за кат. парц. бр. 5824/15 к.о. Нова Пазова.

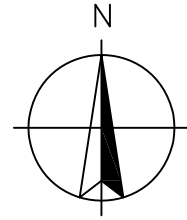
**Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:**

- Електро услови: Према Условима од „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-81864-20 од 16.03.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 16.03.2020. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 2376 од 11.03.2020.год.

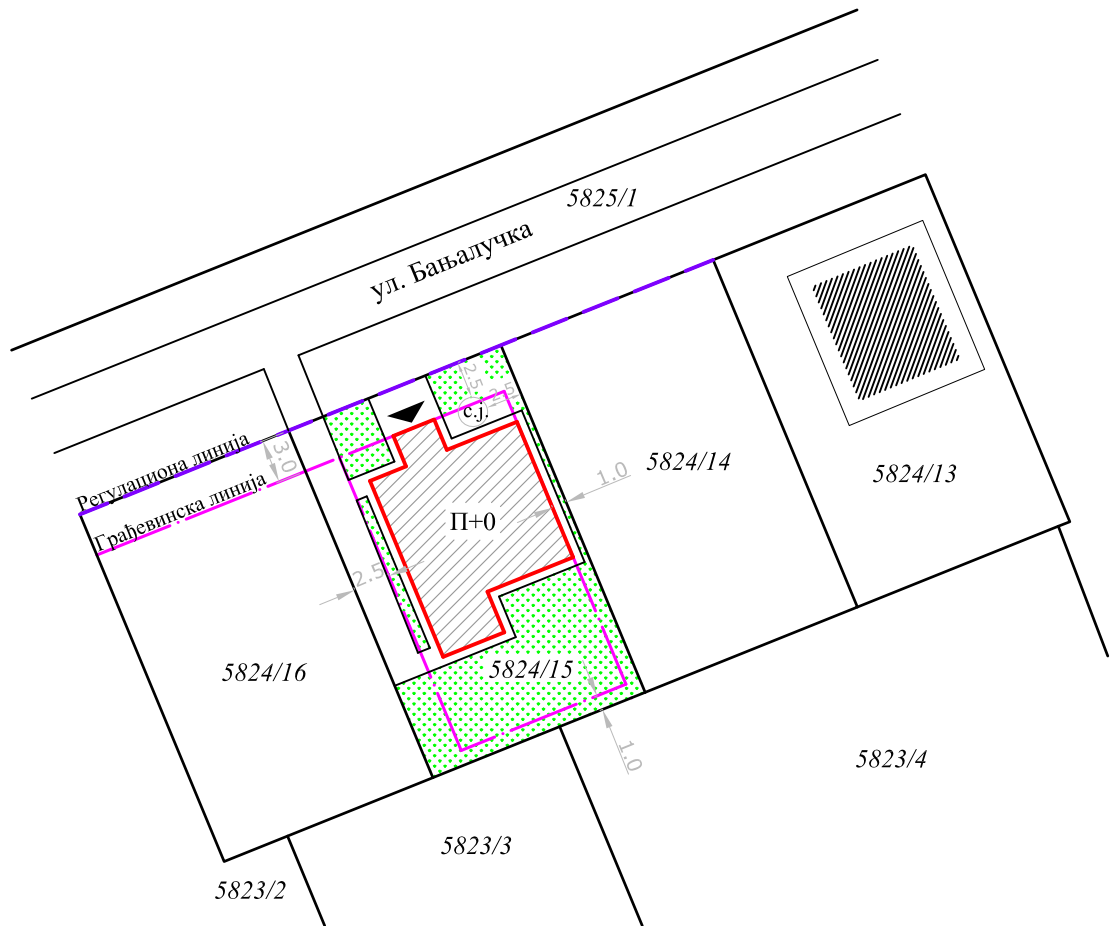
**Напомена:**

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.



# Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

- — — — — Регулациона линија
- · — · — Грађевинска линија
-  Планирана изградња
-  Улаз у објекат
- с.ј. водонепр. септ. јама

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

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 5824/15 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. ROP-SPZ-2918-LOC-1/2020 од 13.02.2020.год.
2. Уверење за кат.парц.бр. 5824/15 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Одељење за катрства водова Нови Сад, бр. 956-01-302-1785/2020 од 13.02.2020.год.
3. Услови од „ЕПС Дистрибуција“ Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-81864-20 од 16.03.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 16.03.2020. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 2376 од 11.03.2020.год.
5. Идејно решење израђено од „LMD INŽENJERING“ д.о.о Стара Пазова бр. тех. документације 07-02ИДР-20 израђено у Старој Пазови јануара 2020. год.
6. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 5824/15 к.о. Нова Пазова израђен од „TERRA PLUS“ д.о.о. из Старе Пазове од 16.12.2019.год.
7. Пуномоћје за заступање од стране Миланке и Свете Момчиловића из Нове Пазове дато Славици Першић из Голубинаца, оверено код Саве Дедајића Јавног бележника из Старе Пазове, бр. УОП-І:11025-2019 од 09.09.2019.год.
8. Такса за захтев 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 62-53107900 прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу 8.615,00 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,**

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

**Начелница,**

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

**Доставити:**

1. Момчиловић Миланки и Свети обоје из Нове Пазове, путем пуномоћника,
2. „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,