



Република Србија  
Општина Стара Пазова  
Општинска управа Стара Пазова  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: ROP-SPZ-2132-LOCH-2/2021  
Дана: 27.10.2021. године  
Стара Пазова, Светосавска бр.11  
Број телефона: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ  
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА  
СА УГРАДЊОМ УНУТРАШЊЕ ГАСНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ  
на кат. парц. бр. 3088/15 к.о. Стара Пазова  
ул. Банијска бб у Старој Пазови  
блок 80**

**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 и 43/20).

**Подносилац захтева:** **КСЕНИЈА ЦВИЈАНОВИЋ**

из Обреновца

**Пуномоћник:** Саша Ђак

из Старе Пазове.

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-2132-LOCH-2/2021 од 04.04.2021.године.

**Подаци о локацији:** Зона старог породичног становања - Блок 80.

**Катастарска парцела:** Подаци су прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода за кат. парц. бр. 3088/15 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 10957 к.о. Стара Пазова у површини 11а 47м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Зона старог породичног становања. Део насеља намењеног 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 парцеле:** До 60% (максимално 688м<sup>2</sup>).

*Степен 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 1.376м<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:** 30 % (минимално 344м<sup>2</sup>).

**Категорија и класа објекта:** Стамбени објекат А – 111011 – 100%.

**Намена објекта:** На предметној парцели планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+0, корисне површине око 120м<sup>2</sup> и уградња унутрашње гасне инсталације за гасне потрошаче фасадни гасни катао снаге 24кW и гасни шпорет снаге 3кW.

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

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

**Спратност објекта:** Максимално дозвољена спратност објекта П+1+Пк.

Планирана спратност објекта П+0.

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектом је 688м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираним објектом је око 140м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 1.376м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 140м<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 износи око 120м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

**Кота приземља:** Минимално + 0.15 м.

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

**Осветљење и вентилација:** Све просторије у објекту морају имати вентилацију, дневно или вештачко светло.

**Отвори на фасади према ближој суседној међи:** Отворе поставити на парпетни зид минималне висине h = 1,80 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 објекта (укупно са испадима) једнак или већи од 5,0м. Ако је међусобни размак од 2.5м до 5.0м дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене уз услов да доња кота на коју се оставља отвор буде једнака или више од 1.8 м.

**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 улици Банијску.

**Одводњавање фекалних вода:** Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму од објекта минимално удаљену 3м, а од међа 2,50м. Водонепропусна септичка јама представља прелазно решење до изградње фекалне канализационе мреже 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. Максимална 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 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 Одељења за катастар водова Нови Сад нема уписаних водова на предметној кат. парцели.

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

- Електро услови: Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 20700-13720-21 од 11.05.2021. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 13.05.2021.год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 2942 од 12.05.2021.год.

- Гасни услови:

Према Техничким условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: 1428-2/21 од 14.05.2021.год.

Према Техничким условима за прикључење објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: ТИ УГИ број: 1428-3/21 од 14.05.2021.год.

**Напомене:**

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.

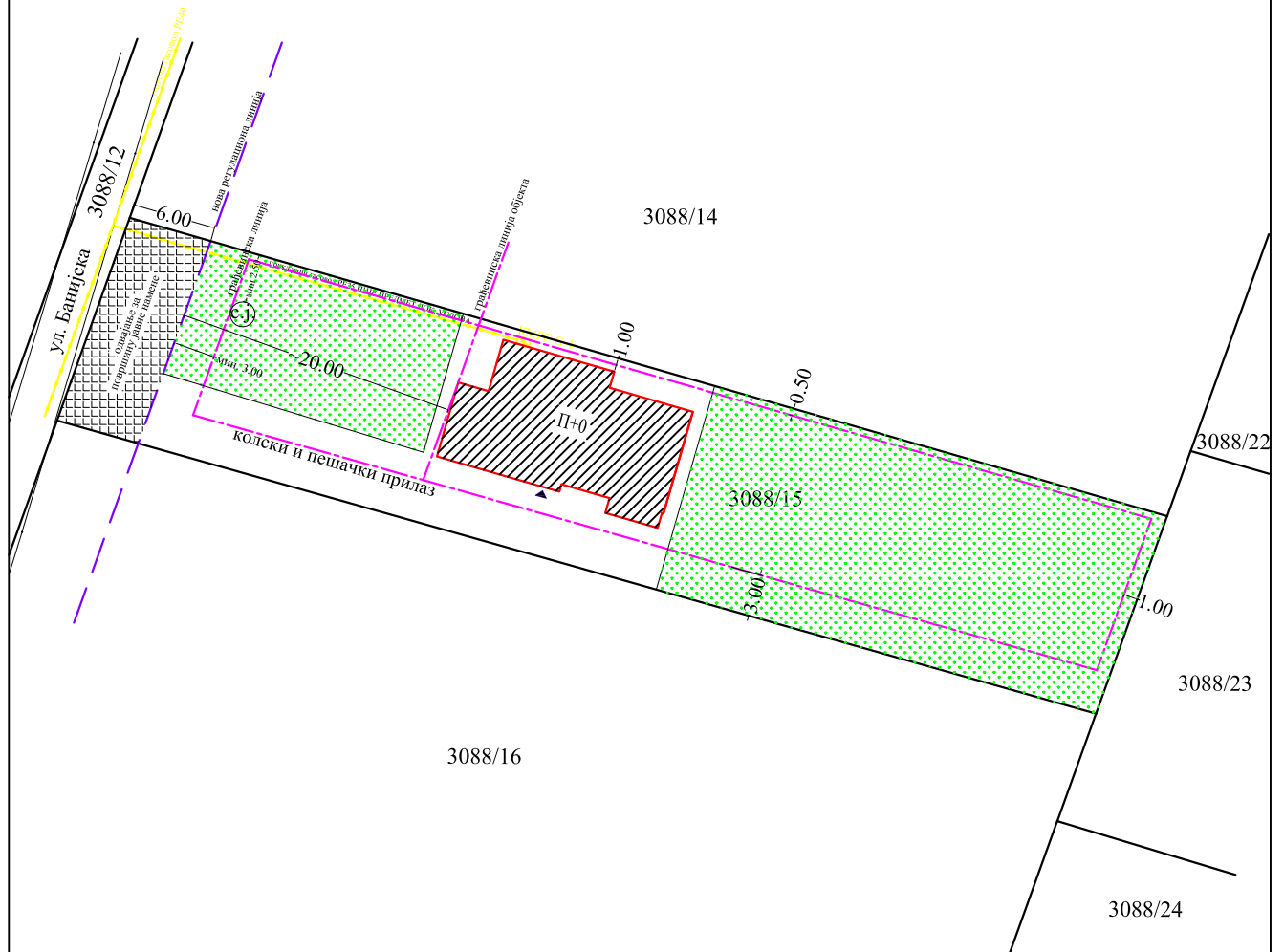
Обавеза инвеститора је да изврши парцелацију предметне парцеле за потребе формирања дела улице Банијске. Површина јавне намене уписује се на име Општине Стара Пазова.

Према условима „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд огранак Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме у моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура на предметном локалитету, те је потребно изградити нову НН мрежу односно закључити уговор о изградњи недостајуће електроенергетске инфраструктуре између имаоца јавног овлашћења „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд огранак Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме и инвеститора или јединице локалне самоуправе.




# Приказ регулационих и грађевинских линија




Размера 1:500



Легенда:

-  Регулациона линија
-  Грађевинска линија
-  Планирана изградња

 Улаз

 Водонепропусна септичка јама

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

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 3088/15 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-7991/2021 од 28.04.2021.год.
2. Уверење катастра водова Нови Сад за кат.парц.бр. 3088/15 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-8664/2021 од 27.04.2021.год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 20700-13720-21 од 11.05.2021. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 13.05.2021.год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 2942 од 12.05.2021.год.
5. Технички услови од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број 1428-2/21 од 14.05.2021.год.
6. Технички услови за прикључење објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: ТИ УГИ број 1428-3/21 од 14.05.2021.год.
7. Идејно решење израђено од стране Пројектног бироа „S PROJEKT 019“ д.о.о. из Старе Пазове, број техничке документације ИДР 19/1120 из децембра 2020.год.
8. Идејно решење за гасификацију израђено од стране Самосталног бироа за пројектовање, инжењеринг, инсталатерске и завршне радове у грађевинарству „Instal Gas“ из Старе Пазове, број техничке документације ИГ-0012.21 ИДР-М од 27.03. 2021.год.
9. Катастарско-топографски план за кат. парц. бр. 3088/15 к.о. Стара Пазова израђен од стране бироа за извођење геодетских радова „Geo Slaj“ из Београд децембар 2020. год.
10. Пуномоћје за заступање од стране Ксеније Цвијановић дато Саши Ђаку из Стара Пазова оверено у Амбасади Републике Србије у Берну бр. 00707 од 21.12.2020. год.
11. Такса за решење у износу од 320,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
12. 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.
13. Накнада за ЦЕОП у износу од 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 59-51222900, прималац Агенција за привредне регистре.
14. Такса за локацијске услове у износу од 12.446,00 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.

Обрада:

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

**Начелница,**

Душанка Грозданић Миловић дипл.инж.арх.

Доставити:

1. Ксенији Цвијановић, путем пуномоћника,
2. Електродистрибуција Србија д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
4. „Гас феромонт“ Стара Пазова.