



Република Србија  
Општина Стара Пазова  
Општинска управа Стара Пазова  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: ROP-SPZ-6899-LOC-1/2021  
Дана: 21.10.2021. године  
Стара Пазова, Светосавска бр.11  
Број телефона: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ  
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА  
на кат. парц. бр. 9379/279 к.о. Стара Пазова  
ул. Јана Бота бб у Старој Пазови  
блок 66**

**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 27.07.2021. год.

**Плански документ:** План генералне регулације за насеље Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17 и 43/20).

**Подносилац захтева:** **МИЛАН КОСОВИЋ**  
из Старе Пазове

**Пуномоћник:** „ПРОЈЕКТ BIRO MARINKO“ д.о.о. (ПИБ 105208087)  
из Старе Пазове, ул. Ћирила и Методија бр. 15/14,  
чије је овлашћено лице Јелица Маринко из Старе Пазове

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-6899-LOC-1/2021 од 15.03.2021.године.

**Подаци о локацији:** Зона 2-зона новог породичног становања – блок 66

**Катастарска парцела:**

Подаци су прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода за кат. парц. бр. 9379/279 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 11142 к.о. Стара Пазова у површини 06а 00м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Парцела је намењена изградњи стамбених објеката уз могућност изградње објеката компатибилне намене.

**Врста земљишта:** Градско грађевинско земљиште.

**Индекс заузетости парцеле:** До 60% (максимално 360м<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 720м<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 180м<sup>2</sup>).

**Намена објекта:** Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+1, корисне површине око 165м<sup>2</sup> и бруто површине око 205м<sup>2</sup>.

**Категорија и класа објекта:**

Стамбени објекат А - 111011 - 100%

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

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

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

Планирана спратност објекта П+1.

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектом је 360м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираним објектом је око 115м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 720м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 205м<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 165м<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 Јана Бота. Обавезно је формирање паркинг места на сопственој парцели за једно путничко возило.

**Одводњавање фекалних вода:** Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму минимално удаљену од објекта 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 електричном енергијом или чврстим горивима.

**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 катастраског плана водова од РГЗ-а Одељења за катастар водова Нови Сад за кат. парц. бр. 9379/279 к.о. Стара Пазова картиране су електро инсталације.

**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.-D-07.17.-49094-21 од 01.06.2021. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 02.06.2021. год. утврђена је обавеза изградње продужетка НН мреже у улици Јана Бота у Старој Пазови ради чега је неопходно закључити уговор о изградњи недостајуће инфраструктуре између имаоца јавног овлашћења „Електродистрибуције Србије“ д.о.о. Београд, огранак „Електродистрибуција Рума“ и инвеститора или јединице локалне самоуправе.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 3529 од 02.06.2021. 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.

Неопходно је закључити уговор о изградњи недостајуће инфраструктуре (продужетка НН мреже у улици Јана Бота у Старој Пазови) између имаоца јавног овлашћења „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, огранак Електродистрибуција Рума и инвеститора или јединице локалне самоуправе.



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

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 9379/279 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-9992/2021 од 26.05.2021.год.
2. Уверење од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Нови сад за кат.парц.бр. 2138 к.о. Стара Пазова, бр. 956-302-10425/2021 од 25.05.2021. год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-D-07.17.-49094-21 од 01.06.2021. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 02.06.2021. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 3529 од 02.06.2021. год.
5. Идејно решење израђено од стране с.р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ из Старе Пазове, број техничке документације ИДР–ГП-002/2021, из фебруара 2021. године.
6. Катастарско-топографски план за кат. парц. бр. 9379/279 к.о. Стара Пазова израђен од стране Геодетског бироа „TERRA PLUS“ д.о.о. из Старе Пазове од 01.12.2020. год.
7. Пуномоћје за заступање од стране Косовић Милана из Старе Пазове дато с.р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ из Старе Пазове, ул. Тирила и Методија бр. 15/13 тј. овлашћеном лицу Марина Маринко Новак из Старе Пазове, оверено код Јавног бележника Петра Ђурђевића у Старој Пазови под бројем УОП- II: 512-2021 дана 19.02.2021.год.
8. 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
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 42-57648800, прималац Агенција за привредне регистре,
11. Такса за локацијске услове у износу од 13.071,00 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.инг.грађ. Биљана Симеуновић  
дипл.правник Радомир Невајда,

**Начелница,**

Душанка Грозданић Миловић, дипл.инж.арх.

**Доставити:**

1. Косовић Милану из Старе Пазове, путем пуномоћника,
2. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова