



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа Стара Пазова

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-37340-LOC-1/2021

Дана: 13.12.2021. године

Стара Пазова, Светосавска бр.11

Број телефона: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
**ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА**  
**на кат. парц. бр. 3096/225 к.о. Стара Пазова**  
**ул. Занатлијска бб у Старој Пазови**  
**блок 81**

**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), 31/2019, 37/19 др. Закон, 9/20 (чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту) и 52/2021), 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:** План генералне регулације за насеље Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17 и 43/20).

**Подносилац захтева:** МИРОСЛАВ СИМИЋ

из Старе Пазове и

**АЛЕКСАНДРА СИМИЋ**

из Старе Пазове.

**Пуномоћник:** „Point Solution konsalting“ (ПИБ 112417983)

из Старе Пазове, ул. Тирила и Методија бб/9,

чије је овлашћено лице Милорад Симеуновић из Старе Пазове.

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-37340-LOC-1/2021 од 23.10.2021. године.

**Подаци о локацији:** Зона старог породичног становања - Блок 81.

**Катастарска парцела:** Подаци за кат. парц. бр. 3096/225 к.о. Стара Пазова прибављени су из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода, где је уписана у лист непокретности број 11026 к.о. Стара Пазова у површини од 22а 13м<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 1.328м<sup>2</sup>).

*Степен заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције израђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске*

парцеле, изражен у процентима.

**Индекс изграђености парцеле:** До 1,2 (максимално 2.656м<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 664м<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 270м<sup>2</sup>.

**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 1.328м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираним објектом је око 320м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 2.656м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 320м<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 270м<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 улицу Занатлијску.

**Одводњавање фекалних вода:** Фекалне употребљене воде из објекта одвести у канализациону мрежу 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 алтернативна на чврсто гориво или електричну енергију.

**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 копија катастарског плана водова Одељења за катастар водова Нови Сад картиране су инсталације водова струје, воде, гаса, телефона и фекалне

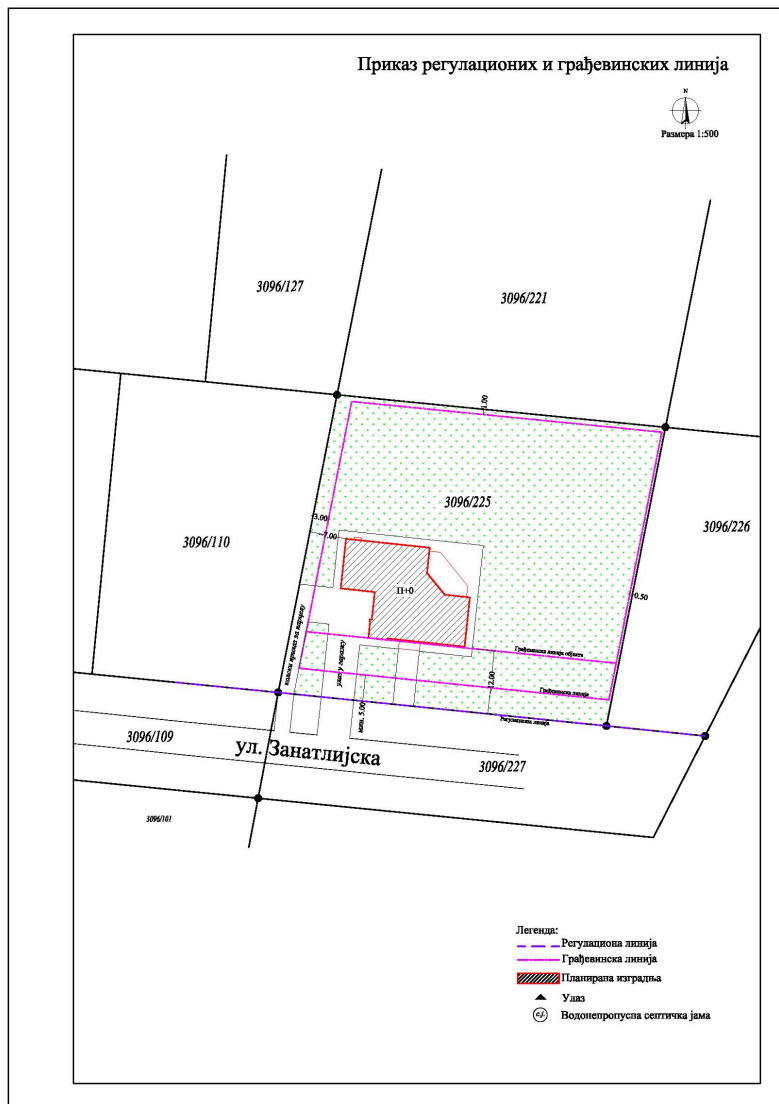
канализације на предметној локацији.

#### 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-07.17-310169-21 од 02.12.2021. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 03.12.2021.год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 7817 од 24.11.2021.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.



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

1. Копија катастарског плана за кат.парц. бр. 3096/225 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04098-24278/2021 од 19.11.2021.год.
2. Копија катастарског плана водова Нови Сад за кат.парц. бр. 3096/225 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-26332/2021 од 15.11.2021.год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-D-07.17-310169-21 од 02.12.2021. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 03.12.2021.год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 7817 од 24.11.2021.год.
5. Идејно решење израђено од стране „Point Solution konsalting“ д.о.о. Стара Пазова, број техничке документације ИДР Б012-0/21, у Старој Пазови.

септембра 2021.год.

6. Катастарско-топографски план за кат. парц. бр. 3096/225 к.о. Стара Пазова израђен од стране бироа за извођење геодетских радова „ABSOLUT documents VS“ д.о.о. Стара Пазова дана 20.09.2021.год.
7. Пуномоћје за заступање од стране Симић Мирослава и Симић Александре, обоје изСтаре Пазове дато Симеуновић Милораду ПР Консултантске активности у вези с пословањем и осталим управљањем, „Point Solution konsalting“ Стара Пазова оверено код Саве Дедајића Јавног бележника из Старе Пазове УОП-II:5689-2021 дана 21.10.2021.год.
8. Такса за решење у износу од 2.270,00 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 41-51000000, прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу од 20.000,00 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:

Радомир Невајда, дипл.правник

**Начелница,**

Душанка Грозданић Миловић дипл.инж.арх.

Доставити:

1. Мирославу и Александри Симић из Старе Пазове, путем пуномоћника,
2. Електродистрибуција Србија д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова.