

Република Србија  
Општина Стара Пазова  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: ROP-SPZ-7965-LOC-1/2021  
22.06.2021. године  
**СТАРА ПАЗОВА**, Светосавска бр.11  
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
**ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА**  
**на кат. парц. бр. 1259/128 к.о. Стара Пазова**  
**у ул. капетана Спасе Павловића бб у Старој Пазови**  
**у блоку 53**

**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. 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 и 43/20).

**Подносилац захтева: НЕДЕЉКО КОРОЛИЈА**  
из Старе Пазове

**Пуномоћник:** с.р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ (ПИБ 102695520)  
из Старе Пазове, ул. Ђирила и Методија бр. 15/13  
тј. овлашћено лице Марина Маринко Новак из Старе Пазове

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-7965-LOC-1/2021 од 23.03.2021. године.

**Подаци о локацији:** Зона 2 - Зона новог породичног становања намењена је породичној стамбеној изградњи и садржајима комплементарним становању, изузев изградње пољопривредних газдинстава као вида рада уз становање - Блок 53.

**Катастарска парцела:** Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1259/128 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 10949 к.о. Стара Пазова у површини 09а 91м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Зона новог породичног становања. Део насеља са наменом 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, такође у блоковима који су намењени за ново становање нису предвиђена пољопривредна газдинства као вид рада уз становање;

**Врста земљишта:** Градско грађевинско земљиште.

**Индекс заузетости парцеле:** До 60% (максимално 595м<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 735м<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 276м<sup>2</sup>).

**Намена објекта:** Планира се изградња стамбеног објекта са две стамбене јединице, спратности П+Пк, где се у приземљу објекта планира стан бр. 1 корисне површине око 95м<sup>2</sup>, који има сопствени улаз, док се у стан 2 поткровљу, корисне површине око 105м<sup>2</sup>, долази преко сопственог

прилаза кроз затворено степениште планирано уз бочни фасадни зид. Укупна корисна површина стамбеног објекта са две стамбене јединице је око 200м<sup>2</sup>.

**Категорија и класа објекта:** Доминатна категорија А

Стамбени објекат 111011 А 100%

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

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

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

Планирана спратност објекта П+Пк.

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектом је 595м<sup>2</sup>.

Укупна заузетост парцеле под планираним објектом је око 118м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 735,2м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 243м<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 200м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

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

**Светла висина просторија:** Стамбени простор минимално 2.60м.

**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 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 капетана Спасе Павловића. Предвиђено је формирање два паркинг места на сопственој парцели.

**Одводњавање фекалних вода:** Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже, дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама, које на парцели треба лоцирати минимално 3,0 м од објекта и 2.5м од границе парцеле.

**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:** Загревање на електричну енергију или алтернативно на чврсто гориво.

**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 од РГЗ-а Катастар водова Нови Сад нема уписаних водова за кат. парц. бр. 1259/128 к.о. Стара Пазова нема уписаних водова.

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

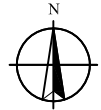
- Електро услови: Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-124657-21 од 21.04.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 23.04.2021.год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 2304 од 14.04.2021.год.

**Напомена:**

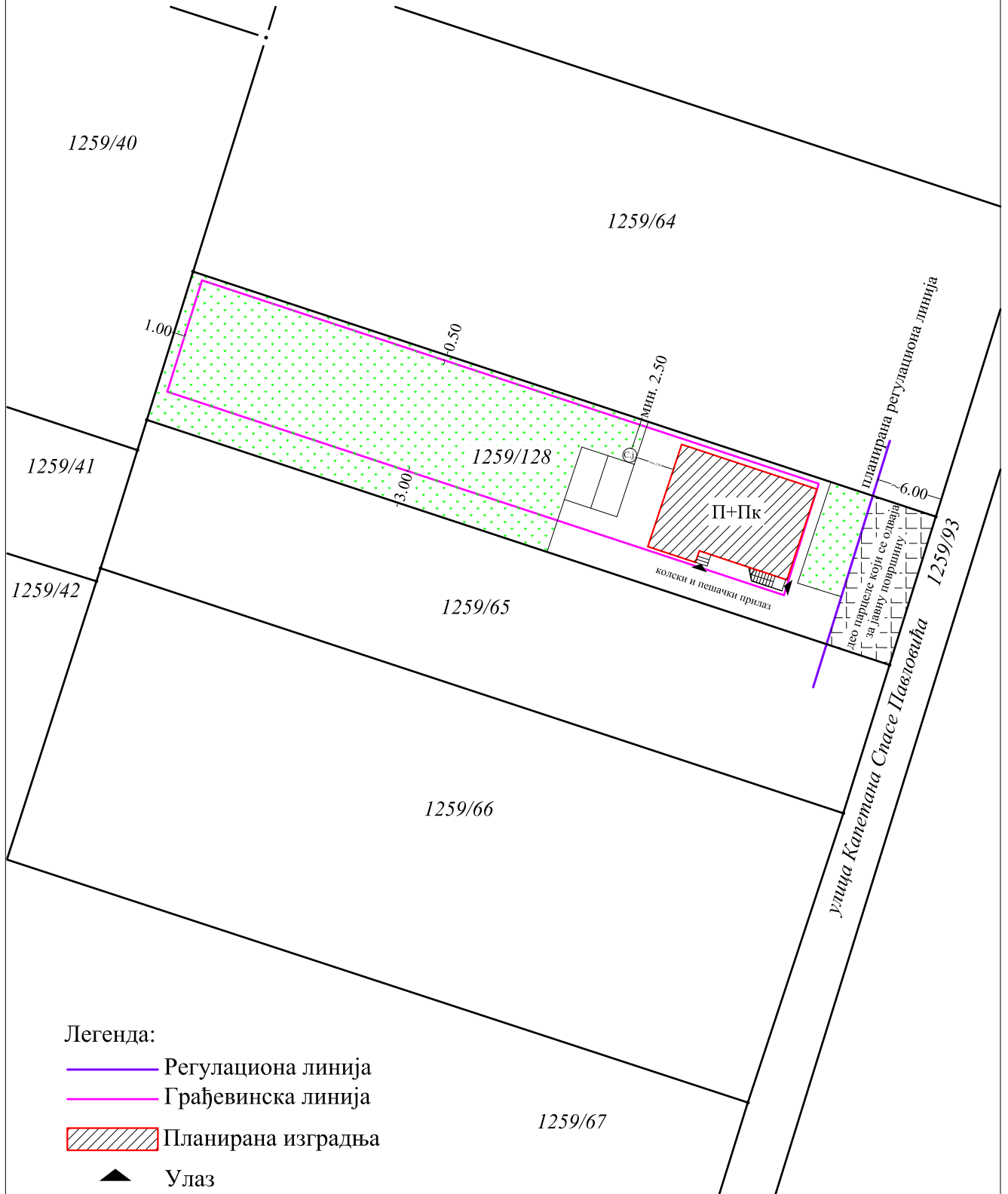
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Обавеза инвеститора је да изврши парцелацију предметне парцеле за потребе формирања дела улица капетана Спасе Павловића.

# Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

- Регулациона линија
- Грађевинска линија
- ▨ Планирана изградња
- ▲ Улаз
- ⊙ септичка јама

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

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 1259/128 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-6423/2021 од 08.04.2021.год.
2. Уверење од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Нови сад за кат.парц.бр. 1259/83 к.о. Стара Пазова, бр. 956-302-6577/2021 од 05.04.2021.год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-124657-21 од 21.04.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 23.04.2021.год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 2304 од 14.04.2021.год.
5. Идејно решење израђено од стране с.р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ из Старе Пазове, број техничке документације ИДР – ГП -004/2021 из марта 2021.год.
6. Катастарско-топографски план за кат.парц.бр. 1259/128 к.о. Стара Пазова израђен од стране геодетског бироа „ТERRA nova“ д.о.о. из Старе Пазове од 29.01.2020.год.
7. Пуномоћје за заступање од стране Кородија Недељка из Старе Пазове дато с.р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ из Старе Пазове, тј. овлашћеном лицу Марина Маринко Новак из Старе Пазове, оверено код Јавног бележника Петра Ђурђевића у Старој Пазови под бројем УОП-И: 1203-2021 дана 19.03.2021.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 74-54711500, прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу од 15.574,00 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,**

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

**Доставити:**

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