

Република Србија  
Општина Стара Пазова  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: РОР-SPZ-6536-LOC-1/2021  
Дана: 24.06.2021. године  
**СТАРА ПАЗОВА**, Светосавска бр.11  
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
**ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА**  
**на кат. парц. бр. 1259/205 к.о. Стара Пазова**  
**улица Војводе Мишића бб у Старој Пазови**  
**Блок 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), 31/2019, 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. 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:** **КАРДЕЛИС ПАЉО**

из Старе Пазове

**Пуномоћник:**

Саша Ђак

из Старе Пазове

**Број и дан подношења захтева:** РОР-SPZ-6536-LOC-1/2021 од 11.03.2021.године.

**Подаци о локацији:** Зона 2-Зона новог породичног становања намењен је породичној стамбеној изградњи и садржајима комплементарним становању – Блок 53.

**Катастарска парцела:** Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц. бр. 1259/205 к.о. Стара Пазова, површине 05а 66м<sup>2</sup>, уписана је у лист непокретности број 6245 к.о. Стара Пазова.

**Намена парцеле:** Зона 2-Зона новог породичног становања Део насеља са наменом породичног становања уз могућност изградње и компатибилних намена (пословање у оквиру стамбено пословних комплекса; трговина на мало; угоститељство; занатство и услуге; комунални и саобраћајни објекти; здравство, образовање; култура; верски објекти; спортско рекреативни објекти).

**Врста земљишта:** Градско грађевинско земљиште.

**Степен заузетости парцеле:** До 60% (Максимално 340м<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 679м<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 170м<sup>2</sup>).

**Намена објекта:** Планира се изградња једнопородичног стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+0, корисне површине око 75м<sup>2</sup>.

**Класификација и категорија објекта:**

Стамбени објекат А – 111011 – 100%.

**Фазност изградње:** Нема фазне изградње.

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

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

Спратност планиране изградње је П+0.

**Заузетост парцеле под објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле је 340м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 95м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 679м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 95м<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 је око 75м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

**Кота приземља:** Приземље стамбеног објекта минимално +0.15м.

**Светла висина просторија:** Минимално за стамбени објекат 2,60м.

**Отвори на фасади према ближеј суседној међи:** Отворе поставити на парпетни зид минималне висине  $h = 1,80$  м.

Максималне димензије прозорских отвора износе 1,20м x 0,60м.

**Осветљење 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:** Објекте прилагодити ситуацији на терену и регулисати их 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:** Предметна парцела има директан излаз на улицу војводе Мишића кат. парц. бр. 1259/200 и 1258/1 к.о. Стара Пазова. Паркирање предвидети на сопственој парцели за једно путничко возило.

**Одводњавање фекалних вода:** Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму на парцели минимално удаљену од објекта 3,00м и од било које међе 2,50м. Септичка јама представља прелазно решење до изградње фекалне канализације у улици.

**Врста и висина оgrade:** Око парцеле је потребно изградити ограду. Елементи оgrade (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 оgrade 1,80м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини.

**Загревање објекта:** Објекат ће се загревати алтернативно, на електричну енергију или 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 РГЗ Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад нису картиране подземне и надземне инсталације у овом делу насеља.

**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.-124436-21 од 21.04.2021. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о Београд дана 23.04.2021. год. Према овим условима изградња објекта није могућа јер у тренутку издавања не постоји изграђена електроенергетска мрежа на предметном локалитету и да би се објекат могао прикључити на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је изградити нову НН мрежу у улици Иве Андрића у Старој Пазови.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 2305 од 14.04.2021.год..

**Напомена:**

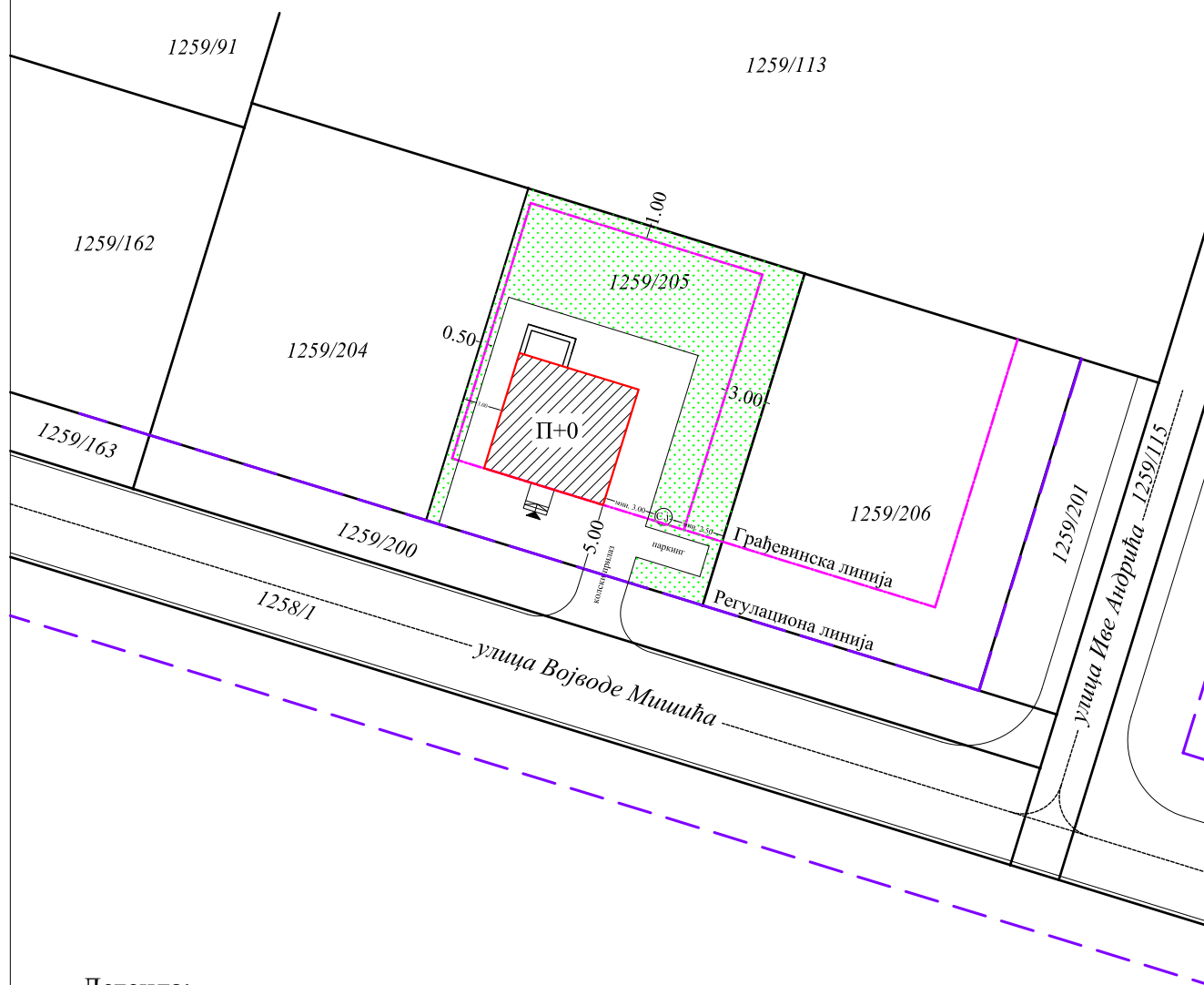
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Подношење захтева за грађевинску дозволу није могуће док се не реши питање прикључка на дистрибутивни систем електричне енергије. Недостајућу инфраструктуру тј. уговор о изградњи недостајуће инфраструктуре склапа се између јединице локалне самоуправе и имаоца јавног овлашћења или заинтересованог инвеститора и имаоца јавног овлашћења.






# 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. 1259/205 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-5587/2021 од 29.03.2021.год..
2. УверењеРГЗ-а Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад да на кат.парц. бр. 1259/205 к.о. Стара Пазова нема уписаних водова бр. 956-302-5943/2021 од 26.03.2021.год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-124436-21 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 2305 од 14.04.2021.год..
5. Идејно решење израђено од стране „S Пројекат 019“ д.о.о. Стара Пазова, број техничке документације ИДР-22/1019 из марта 2020.год.
6. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 1259/205 к.о. Стара Пазова израђен од стране бироа за извођење геодетских радова „Geo Slaj“из Београда, из фебруара 2021.год..
7. Пуномоћје за заступање од стране Карделис Паља из Старе Пазове дато Ђак Саши из Старе Пазове оверено код Петра Ђурђевића Јавног бележника из Старе Пазове, бр. УОП-II: 537-2021 од дана 22.02.2021.год..
8. Такса за захтев 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 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 80-5513500прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу 6.202,00 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. Паљи Карделису 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.