



Република Србија  
Општина Стара Пазова  
ОПШТИНСКА УПРАВА  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: ROP-SPZ-20296-LOC-1/2021  
Дана: 27.12.2021. године  
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11  
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ  
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА  
на кат. парц. бр. 1259 /144 к.о. Стара Пазова  
ул. браће Бабин бр. 31 у Старој Пазови  
блок 52**

**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:** СНЕЖАНА БАУК  
из Београда-Земуна

**Пуномоћник:** Јелена Касавица  
из Нове Пазове

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-20296-LOC-1/2021 од 30.06.2021.године.

**Подаци о локацији:** Зона старог породичног становања - Блок 52.

**Катастарска парцела:** Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1259 /144 к.о. Стара Пазова, површине 9а 17м<sup>2</sup>, уписана је у лист непокретности број 1399 к.о. Стара Пазова.

**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 550м<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 1100м<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 275м<sup>2</sup>).

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

**Намена објекта:** Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+1, корисне површине око 210м<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+1.

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектом је 550м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираним објектом је око 126м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 1100м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 255м<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 210м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

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

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

**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 објеката (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 браће Бабин. Предвиђено је једно паркинг место на сопственој парцели.

**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 оgrade:** Око парцеле потребно је 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 чврста горива до увођења гасне инсталације. Развод унутрашње гасне инсталације није предмет ових локацијских услова.

**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 катастарског плана водова картиране су подземне и надземне инсталације струје, воде и телефона у РГЗ Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад.

**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.-289946-21 од 18.11.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 19.11.2021.год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 7490 од 12.11.2021.год.

**Напомена:**

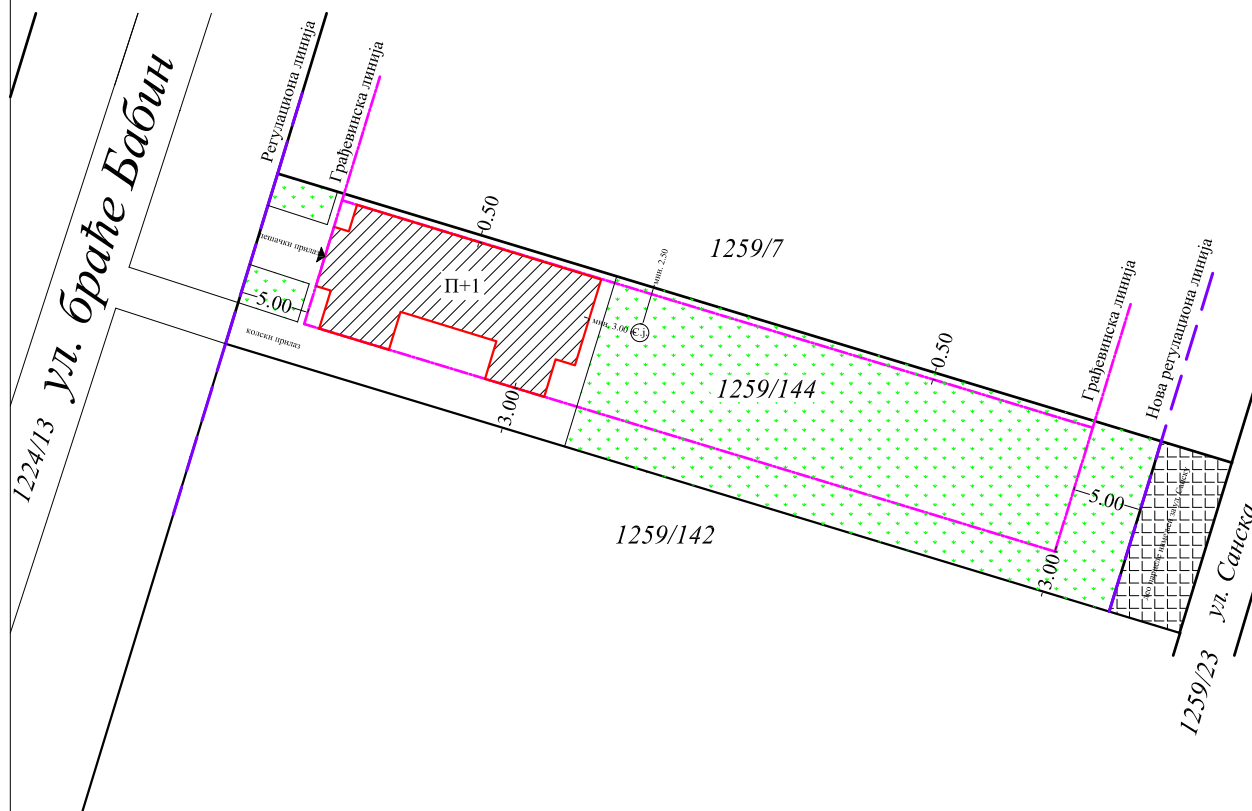
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

До подношења захтева за грађевинску треба извршити парцелацију предметне парцеле на две парцеле и то једне за изградњу објекта и друге за потребе формирање површине јавне намене део ул. Санске, као и одрицање права својине на парцели намењениј за јавну површину - улицу на име Општине Стара Пазова.






# Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

-  — Регулациона линија
-  — Грађевинска линија
-  — Планирана изградња
-  ▲ Улаз
-  (C1) септичка јама

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

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 1259/144 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-23310/2021 од 03.11.2021.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 1259/144 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-25223/2021 од 02.11.2021.год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-289946-21 од 18.11.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 19.11.2021.год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 7490 од 12.11.2021.год.
5. Идејно решење израђено од стране „VD ПРОЈЕКТ plus“ из Нове Пазове, бр. тех. документације А / ИДР – 06/21, маја 2021.год.
6. Пуномоћ за заступање од стране Снежане Баук из Земуна дато Јелени Касавици из Нове Пазове, оверено код Јавног бележника Саве Дедајића бр. УОП – II: 3265-2021 од 30.06.2021.год.
7. Катастарско-топографски план за кат. парц. бр. 1259/144 к.о. Стара Пазова израђен од стране бироа за извођење геодетских радова „TERRA nova“ Смиљковић Ненад предузетник из Старе Пазове 23.10.2020.год. 2020.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 28-53320600, прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу од 16.175,00 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:

Биљана Симеуновић, струк.инж.грађ.

Радомир Невајда, дипл.правник

**Начелница,**

Душанка Грозданић Миловић, дипл.инж.арх

Доставити:

1. Баук Снежани из Земуна, путем пуномоћника
2. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
3. ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,