

Република Србија  
Општина Стара Пазова  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: ROP-SPZ-33796-LOC-1/2020  
Дана: 21.04.2021. године  
**СТАРА ПАЗОВА**, Светосавска бр.11  
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
**ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА**  
**И УГРАДЊУ УНУТРАШЊЕ ГАСНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ**  
**на кат. парц. бр. 1224/9 к.о. Стара Пазова**  
**ул. Словачких бригада бр. 11 у Старој Пазови**  
**Блок 8**

**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 и 9/20 (чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту)), чл. 118 Закона о општем управном поступку („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 16/18, 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 основ за израду локацијских услова:** План генералне регулације за насеље Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17 и 43/20).

**Подносилац захтева: ВОЈИСЛАВ ВИДОВИЋ**

из Београда

**Пуномоћник:** Срђан Јовић из Старе Пазове,  
власник и директор „Konsalting“ д.о.о. Стара Пазова  
из Старе Пазове, ул. Светосавска бр. 9.

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-33796-LOC-1/2020 од 13.11.2020. године.

**Подаци о локацији:** Блок 33-Зона старог породичног становања. са претежном наменом становање уз могућност изградње и компатибилних намена.

**Катастарска парцела:** Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1224/9 к.о. Стара Пазова уписана је у лист непокретности број 1224/9 ко. Стара Пазова у површини 07а 12м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Зона старог породичног становања са претежном наменом становање уз могућност изградње и компатибилних намена.

**Врста земљишта:** Градско грађевинском подручју.

**Индекс заузетости парцеле:** До 60% (максимално 427м<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 512м<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 214м<sup>2</sup>).

**Намена објекта:** Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+Пк, корисне површине око 215м<sup>2</sup> са уградњом унутрашње гасне инсталације која се разводи од кућног мерно-регулационог сета КМРС тип Г-4 на фасади објекта до гасног потрошача у објекту (гасни котао снаге 28kW).

**Класификација и категорија објекта:** стамбени објекат 111011 А – 100%,

**Фазност изградње:** Нема фазне изградње.

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

**Спратност објекта:** Максимална спратност П+1+Пк.

Спратност планиране изградње стамбеног објекта П+Пк.

**Заузетост парцеле под објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле је 427м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 145м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 512м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под планираним изградњом је око 260м<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:** Укупна корисна површина планиране изградње је око 215м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

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

**Светла висина просторија:** Минимално за стамбени објекат 2.60м.

**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:** Објекат прилагодити ситуацији на терену и регулисати га 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:** Парцела има директан улаз-излаз на улицу Словачких бригада. За потребе паркирања моторног возила обезбедити простор на сопственој парцели.

**Одводњавање фекалних вода:** Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму на парцели минимално удаљену од објекта 3,0м и од било које међе 2,5м. Септичка јама представља прелазно решење до изградње фекалне канализације у улици.

**Одводњавање површинских вода:** Атмосферске воде са крова објекта одвести путем олучних вертикала у зелене површине поред објекта.

**Врста и висина ограде:** Око парцеле уколико није изграђена 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 на гас. Предмет ових локацијских услова је искључиво унутрашња гасна инсталације од планиране регулационе станице кроз објекат до потрошача

**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 за кат. парц. бр. 1224/9 к.о. Стара Пазова картиране су подземне и надземне инсталације телефона, струје воде и гаса у РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад.

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

- Електро услови: Према Условима од ЕПС Дистрибуција Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-376185-20 од 31.12.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 31.12.2020. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 10107 од од 23.12.2020.године.
- Гасни услови:  
Према Техничким условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: 4152-2/20 од 23.11.2020. године.  
Према Техничким условима – извештај о могућности прикључења објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: ТИ УГИ број: 4152-3/20 од 23.12.20. године.

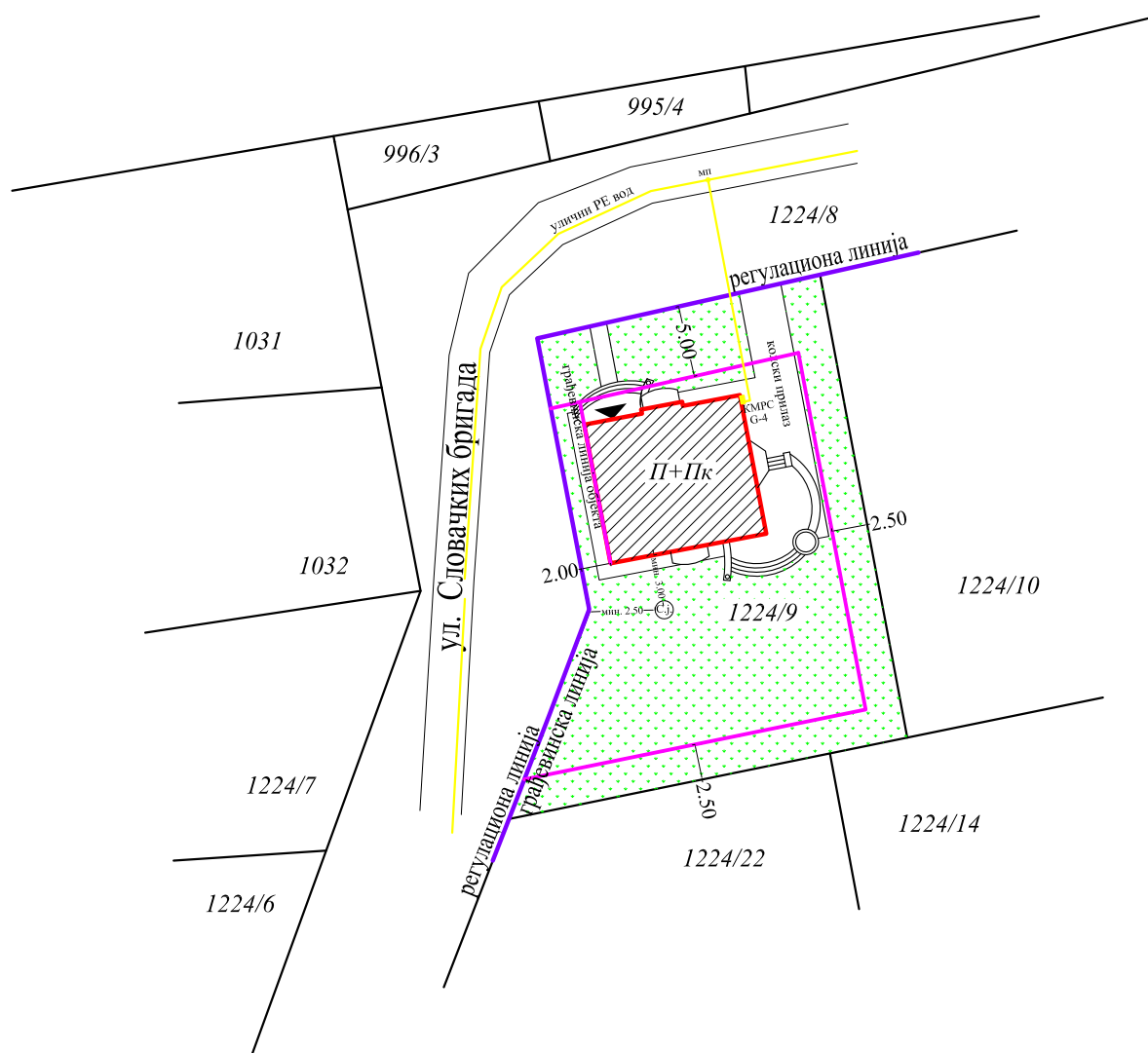
**Напомена:**

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.

# Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

— Регулациона линија

— Грађевинска линија

▨ Планирана изградња

▲ Улаз

⊙ С.Ј. септичка јама

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

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 1224/9 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. РОП-СПЗ-33796-ЛОЦ-1/2020 од 11.12.2020.године.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 1224/9 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-01-302-19403/2020 од 08.12.2020.године.
3. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-376185-20 од 31.12.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 31.12.2020. године.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 10107 од 23.12.2020.године.
5. Технички услови од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: 4152-2/20 од 23.11.2020. године.
6. Према Техничким условима – извештај о могућности прикључења објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: ТИ УГИ број: 4152-3/20 од 23.12.20. године.
7. Идејно решење израђено од стране „Konsalting“ д.о.о. Стара Пазова, број техничке документације 145/20-ИДР у Старој Пазови, октобар 2020.године.
8. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 1224/9 к.о. Стара Пазова израђено од стране геодетског бироа „TERRA PLUS“ од 29.07 2020. године.
9. Пуномоћје за заступање од стране Видовић Војислава из Земуна дато Срђану Јовићу из Старе Пазове, власнику и директору „Konsalting“ д.о.о. из Старе Пазове оверена од стране Јавног бележника Саве Дедајића у Старој Пазови, УОП – III:2112-2020 дана 20.07.2020. године.
10. Такса за захтев у износу од 320,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 50-016, прималац Република Србија.
11. 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.
12. Накнада за ЦЕОП у износу од 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 95-56974600, прималац Агенција за привредне регистре.
13. Такса за локацијске услове у износу од 19.865,00 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:**

дипл.правник Радомир Невајда  
струк. инж. грађ. Биљана Симеуновић

**Начелница,**

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

**Доставити:**

1. Војислав Видовић из Београда-Земун, путем пуномоћника,
2. ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме“
3. „Водовод и канализација“ ЈП Стара Пазова
4. „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова.