



Република Србија  
Општина Стара Пазова  
Општинска управа Стара Пазова  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: РОР-SPZ-9307-ЛОС-1/2021  
Дана: 27.09.2021. године  
Стара Пазова, Светосавска бр.11  
Број телефона: 022/310-170  
БС

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ  
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА  
СА УГРАДЊОМ УНУТРАШЊЕ ГАСНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ  
на кат. парц. бр. 1261/116 к.о. Стара Пазова  
у Старој Пазови, ул. Иве Андрића бб  
Блок 54**

**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), 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:** План генералне регулације за насеље Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17 и 43/20).

**Подносилац захтева:** **ЖИВКО ИЛИЋ**  
из Старе Пазове  
**Пуномоћник:** Срђан Јовић  
из Старе Пазове

**Број и дан подношења захтева:** РОР-SPZ-9307-ЛОС-1/2021 од 02.04.2021.године.

**Подаци о локацији:** Зона 2 - Зона новог породичног становања која је намењена породичној стамбеној изградњи и садржајима комплементарним становању, изузев изградње пољопривредних газдинстава као вида рада уз становање - Блок 54.

**Катастарска парцела:** Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1261/116 к.о. Стара Пазова, уписана у лист непокретности бр.11095 к.о. Стара Пазова у површини од 6а 62м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Зона новог породичног становања Део насеља намењен 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:** Максимално 60% што износи 397м<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:** Максимално 0,8 што износи 530м<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 188м<sup>2</sup>).

**Намена објекта:** Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+0, корисне површине око 95м<sup>2</sup> као и уградња унутрашње гасне инсталације, која се води по фасади објекта до фасадног гасног котла ФК тип С3.3 снаге 24 kW (ком 1) и шпорета Ш тип А снаге 3 kW (ком 1)

**Категорија и класа објекта:**

Стамбени објекат А –111011 – 100%.

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

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

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

Спратност планиране изградње је П+0.

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је 397м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираним објектом је око 120м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 530м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 120м<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 95м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

**Кота приземља:** Минимално + 0.10м.

**Светла висина просторија:** Минимално 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 Иве Андрића. За потребе паркирања моторног возила обезбедити простор на сопственој парцели.

**Одводњавање површинских вода:** Атмосферске воде одвести у зелене површине на парцели.

**Одводњавање фекалних вода:** Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже, коју на парцели треба лоцирати минимално 3,0м од објекта и 2,5м од граница парцеле.

**Врста и висина ограде:** Око парцеле је потребно 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.

**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 Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад нема уписаних водова.

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

- Електро услови: Према Условима за пројектовање и прикључење од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-127765-21 од 27.07.2021. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд,

дана 29.07.2021. год. У моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура на предметном локалитету, те је потребно изградити нову НН мрежу на предметној локацији. Дана 14.03.2019. године закључен је Уговор број 88.1.1.0.-Д-07.17.-24209/2-20 између имаоца јавног овлашћења, „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме и Општине Стара Пазова о изградњи недостајућих ЕЕО (НН мреже) у улици Иве Андрића, чијом реализацијом ће се омогућити прикључење предметног објекта на дистрибутивни систем електричне енергије.

- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 5033 од 28.07.2021. год.
- Гасни услови:  
Према Техничким условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број 2474-2/21 од 05.08.2021. год.  
Према Техничким условима – извештај о могућности прикључења објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број ТИ УГИ 2474-3/21 од 05.08.2021. год.

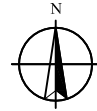
#### **Напомена:**

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.

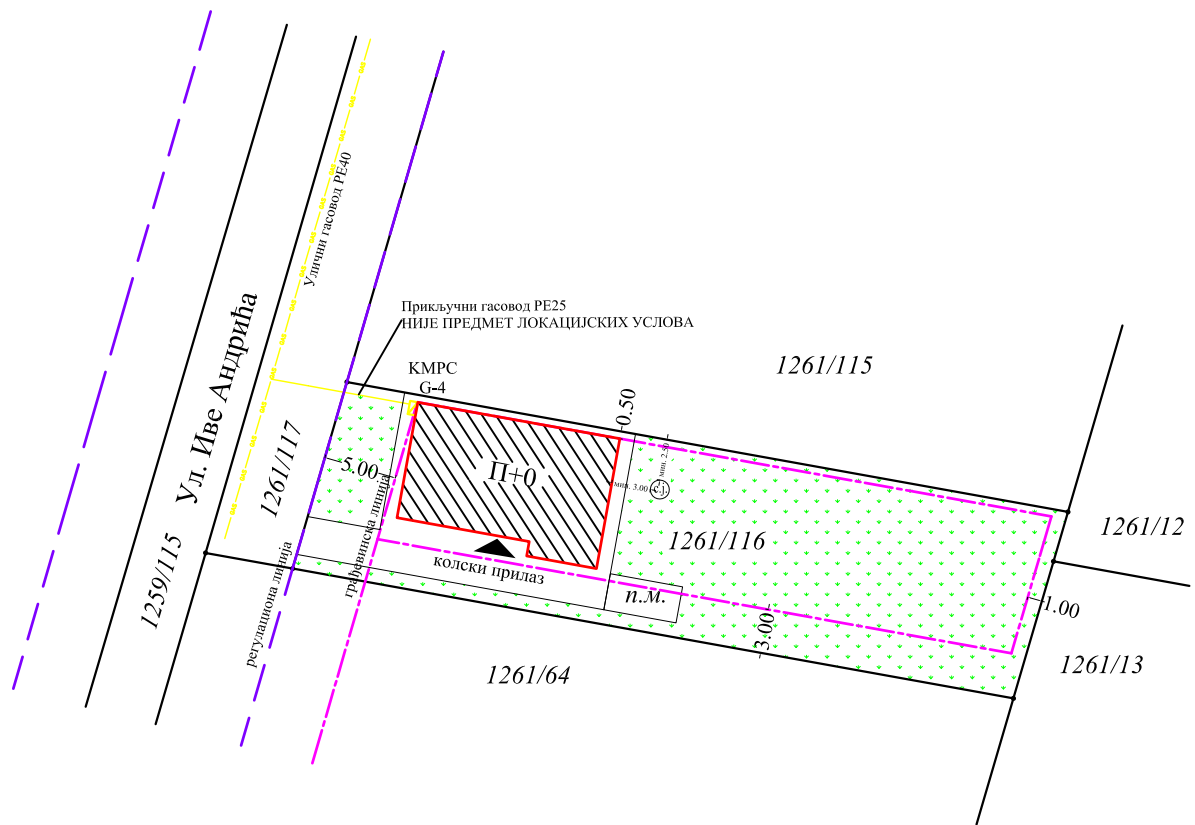
Пре подношења захтева за грађевинску дозволу неопходно је регулисање имовинско правних односа за кат. парц. бр. 1261/117 која је намењена за површину јавне намене – проширење улице Иве Андрића, тако што иста треба да буде уписана на име општине Стара Пазова.

Дана 14.03.2019. год. закључен је Уговор број 88.1.1.0.-Д-07.17.-24209/2-20 између имаоца јавног овлашћења „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме и Општине Стара Пазова о изградњи недостајућих ЕЕО (НН мреже) у улици Иве Андрића, чијом реализацијом ће се омогућити прикључење предметног објекта на дистрибутивни систем електричне енергије. Овај уговор је саставни део прилога потребних за подношење захтева за грађевинску дозволу.






# 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. 1261/116 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова број 952-04-098-13864/2021 од 09.07.2021. год.
2. Уверење за кат.парц. бр. 1261/116 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад, број 956-302-14694/2021 од 08.07.2021. год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ број 88.1.1.0.-Д-07.17.-127765-21 од 27.07.2021. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 29.07.2021. год.
4. Технички услови од ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 5033 од 28.07.2021. год.
5. Технички услови од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број 2474-2/21 од 05.08.2021. год.
6. Технички услови – извештај о могућности прикључења објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број ТИ УГИ 2474-3/21 од 05.08.2021. год.
7. Идејно решење израђено од стране „Konsalting“ д.о.о. из Старе Пазове, број техничке документације 55/21-ИДР, из марта 2021. године.
8. Катастарско топографски план за кат.парц. бр. 1261/116 к.о. Стара Пазова, од Агенција „Гео СЛАЈ“ од децембра 2020. год.
9. Пуномоћје за заступање од стране Живка Илића из Старе Пазове дато Срђану Јовићу из Старе Пазове, оверено код Јавног бележника Саве Дедајића из Старе Пазове, бр. УОП-І І:1595-2021 од 31.03.2021. год.
10. 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.
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 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 55-50381200 прималац Агенција за привредне регистре.
13. Такса за локацијске услове у износу од 10.554,00 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.

**Начелница,**

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

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