



Република Србија  
Општина Стара Пазова  
Општинска управа Стара Пазова  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: ROP-SPZ-22141-LOC-1/2022  
Дана: 20.10.2022. године  
Стара Пазова, Светосавска бр.11  
Број телефона: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ  
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА  
на кат. парц. бр. 5866/22 и 5867/20 к.о. Нова Пазова  
Нова Пазова, ул. Мирка Таталовића Ћире бб  
Блок 9а**

**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, 31/2019, 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:** План генералне регулације Нове Пазове („Сл. лист општина Срема“ број 32/18, 37/18, 4/21 и 39/21).

**Подносилац захтева:** **ДЕНИС МИЛЕНОВИЋ**  
из Београда,

**Пуномоћник:** с.р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ Марина Маринко Новак пр (ПИБ 102695520)  
из Старе Пазове, ул. Ћирила и Методија 15/13

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-22141-LOC-1/2022 од 19.07.2022. године.

**Подаци о локацији:** Блок 9а намењен је породичној стамбеној изградњи.

**Катастарска парцела:**

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 5866/22 к.о. Нова Пазова уписана је у лист непокретности број 4833 к.о. Нова Пазова у површини од 01а 81м<sup>2</sup>.

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 5867/20 к.о. Нова Пазова уписана је у лист непокретности број 4833 к.о. Нова Пазова у површини од 03а 12м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Зона породичног становања - подручје ниске спратности и изграђености (зона урбане санације - консолидације) намењена је за изградњу стамбених зграда и компатибилних

пратећих садржаја.

**Врста земљишта:** Градско грађевинско земљиште.

**Степен заузетости парцеле:** До 40% (Максимално 197м<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 0,8 (Максимално 394м<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 148м<sup>2</sup>).

**Намена објекта:** Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+1, корисне површине око 325м<sup>2</sup>.

**Класификација и категорија објекта:** Доминантна категорија А

Стамбени објекат А – 111011 – 100%.

**Фазност изградње:** Нема фазне изградње.

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

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

Спратност планиране изградње П+1.

**Заузетост парцеле под објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле је 197м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 187м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 394м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 390м<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, парапетима и оградама).*

**Корисна површина објекта:** Корисна површина планиране изградње износи око 325м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

**Кота приземља:** Минимално + 0,10 м.

**Светла висина просторија:** Минимално 2,60м.

**Осветљење и вентилација:** Све просторије у објекту морају имати вентилацију, дневно или вештачко светло.

**Отвори на бочним фасадама:** 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 5,00м. Ако је међусобни размак од 2,50м до 5,00м дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене уз услов да доња кота на коју се оставља отвор буде једнака или виша од 1,80м.

#### **Мере заштите:**

- Термичка заштита: Термичку заштиту предвидети за 2 (другу) климатску зону.

- Сеизмичка заштита: Објекат предвидети за 8 (осми) степен сеизмичности.

- Заштита објеката посебне намене – војни комплекс: У складу са обавештењем Министарства одбране РС Сектор за материјалне ресурсе Управа за инфраструктуру број 17717-4 од дана 13.10.2022. године, нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

**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 Мирка Таталовића Ћире. За потребе паркирања моторног возила обезбедити простор на сопственој парцели.

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

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

**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 сезагревати алтернативно, на електричну енергију, или чврста горива.

**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 плана водова од РГЗ Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад картиране су електро и водоводне инсталације.

#### **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.-427578-22 од 05.10.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 06.10.2022. год.

- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 9421 од 07.10.2022. год.

**Напомена:**

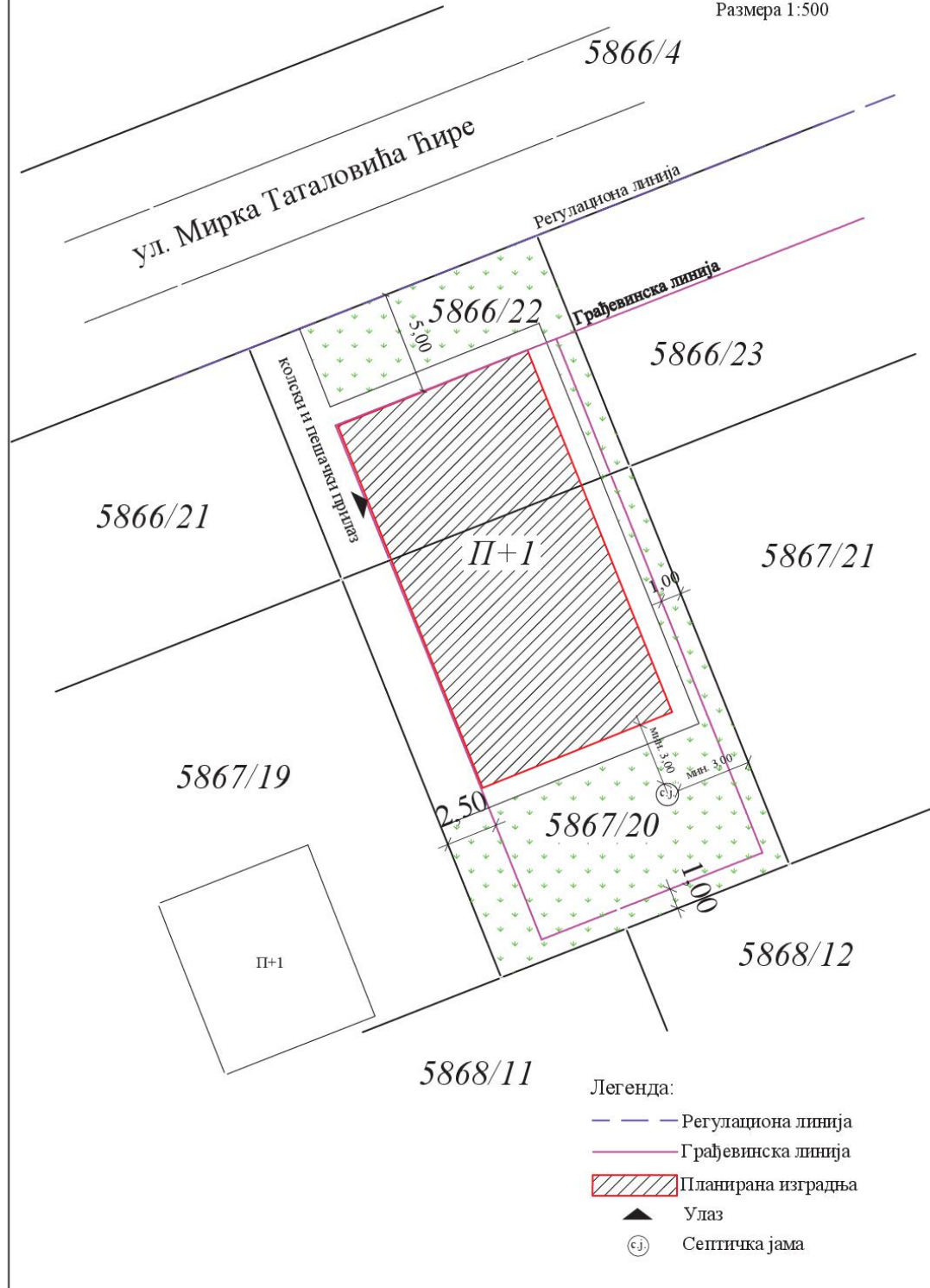
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Пре подношења захтева за употребну дозволу извршити препарцелацију предметних парцела и формирати једну грађевинску парцелу.

# Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 5866/22 и 5867/20 к.о. НоваПазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-20107/2022 од 29.09.2022.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 5866/22 и 5867/20 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад, број 956-302-21763/2022 од 22.09.2022. год.
3. Обавештење Министарства одбране РС Сектор за материјалне ресурсе Управа за инфраструктуру број 17717-4 од дана 13.10.2022. године.
4. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-427578-22 од 05.10.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 06.10.2022. год.
5. Технички услови од ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 9421 од 07.10.2022. год.
6. Идејно решење израђено од стране с.р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ Стара Пазова, број техничке документације ИДР-ГП- 0011/22, јула 2022. год.
7. Катастарско топографски план за кат.парц. бр. 5866/22 и 5867/20 к.о. Нова Пазова израђен од Агенције „Гео СЛАЈ“ из Београда, од јуна 2022. год.
8. Пуномоћје за заступање од стране Дениса Миленовића из Београда дато с.р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ из Старе Пазове, оверено код Јавног бележника Снежане Скорић из Старе Пазове, бр. УОП-І:2880-2022 од 29.06.2022. год.
9. Такса за захтев у износу од 2.270,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија
10. 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
11. Накнада за ЦЕОП у износу од 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 82-51115966, прималац Агенција за привредне регистре
12. Такса за локацијске услове у износу од 24.000,00 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:**

Душанка Грозданић Миловић, дипл.инж.арх.

**Доставити:**

1. Денису Миленовићу из Београда, путем пуномоћника,
2. ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
3. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“,
4. Министарство одбране РС, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру.