



Република Србија  
Општина Стара Пазова  
Општинска управа Стара Пазова  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: ROP-SPZ-27227-LOC-1/2022  
Дана: 24.10.2022. године  
Стара Пазова, Светосавска бр.11  
Број телефона: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ  
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА  
на кат. парц. бр. 3095/239 к.о. Стара Пазова  
у Старој Пазови, ул. Михајла Пупина бб  
Блок 77**

**Законски основ за израду локацијских услова:** Локацијски услови израђују се на основу чл. 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 52/21), 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), чл. 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 27.07.2021. год.

**Плански документ:** Плана генералне регулације за насеље Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17, 43/20 и 12/22).

**Подносилац захтева:** **ДУШАНКА АБАЦИЈА**  
из Војке,

**Пуномоћник:** „G&P PRO-ING“ д.о.о. (ПИБ 103648928)  
из Старе Пазове, ул. Ћирила и Методија бр.15,  
законски заступник Горан Зековић.

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-27227-LOC-1/2022 од 01.09.2022.године.

**Подаци о локацији:** Зона 2-Зона новог породичног становања намењена је породичној стамбеној изградњи и садржајима комплементарним становању, изузев изградње пољопривредних газдинстава као вида рада уз становање.– блок 77.

**Катастарска парцела:** Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 3095/239 к.о. Стара Пазова, површине 09а 58м<sup>2</sup>, уписана је у лист непокретности број 11449 к.о. Стара Пазова.

**Намена парцеле:** Зона новог породичног становања. Део насеља са намењеног 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, као ни изградња пољопривредних газдинстава.

**Врста земљишта:** Градско грађевинско земљиште.

**Степен заузетости парцеле:** До 60% (Максимално 575м<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 1.150м<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 287м<sup>2</sup>).

**Намена објекта:** Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+0, корисне површине око 120м<sup>2</sup>.

**Категорија и класа објекта:**

Стамбени објекат А – 111011 – 100%.

**Фазност изградње:** Нема фазне изградње.

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

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

Спратност планиране изградње је П+0.

**Заузетост парцеле под објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле је 575м<sup>2</sup>.

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

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 1.150м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 145м<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, паранетима и оградама).*

**Корисна површина објекта:** Корисна површина планиране изградње је око 120м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

**Кота приземља:** Стамбени - минимално +0,15м.

**Светла висина просторија:** Стамбени минимално 2,60м.

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

**Отвори на фасади према ближој суседној међи:** Отворе поставити на парапетни зид минималне висине  $h=1,80\text{м}$ .

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 5,00м. Ако је међусобни размак од 2,50м до 5,00м дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене, уз услов да доња kota 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.

**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:** Предметна парцела има улаз-излаз на улицу Михајла Пупина, преко кат.парц. бр. 3095/240 к.о. Стара Пазова, која је предвиђена за проширење ове улице. За потребе паркирања моторног возила обезбедити паркинг место на сопственој 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 3,00м од објекта и 2,50м од граница парцеле.

**Одводњавање атмосферских вода:** Атмосферске воде спревести у зелене површине на парцели корисника.

**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 електричном енергијом или на 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 телекомове инсталације.

**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.-434144-22 од 17.10.2022. године заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 18.10.2022. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 9348 од 05.10.2022. год.

**Напомена:**

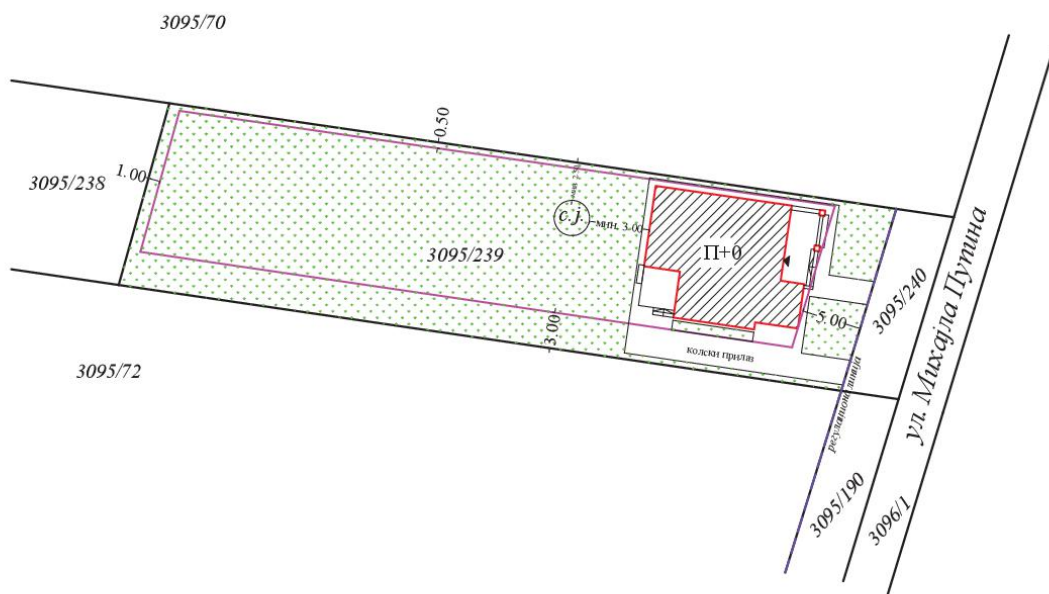
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Пре подношења захтева за грађевинску дозволу неопходно је извршити регулисање имовинско-правних односа са општином Стара Пазова за кат.парц. бр. 3095/240 к.о. Стара Пазова, због формирања површине јавне намене – проширења улице Михајла Пупина.

# Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500




Легенда:

----- Регулациона линија

————— Грађевинска линија

 Планирана изградња

 Улаз

 Водонепропусна септичка јама

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц. бр. 3095/239 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-20468/2022. год. од 04.10.2022. године
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц. бр. 3095/239 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-302-22315/2022 од 28.09.2022.год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-434144-22 од 17.10.2022. године заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 18.10.2022. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 9348 од 05.10.2022. год.
5. Идејно решење израђено од стране „G&P PRO-ING“ д.о.о. Стара Пазова, бр. техничке документације ИДР-06/22 из септембра 2022.год.
6. Пуномоћје од стране Душанке Абација из Војке дато „G&P PRO-ING“ д.о.о. Стара Пазова, оверено од јавног бележника Петра Ђурђевића из Старе Пазове под бројем УОП – П:3546-2022, дана 08.08.2022. год.
7. 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.
8. 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.
9. Накнада за ЦЕОП у износу од 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 09-51137104 прималац Агенција за привредне регистре.
10. Такса за локацијске услове у износу 9.990,00 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:

Јелена Кнежевић, спец.урб. дипл.пр.пл.

Биљана Симеуновић, струк.инж.грађ.

**Начелница:**

Душанка Грозданић Миловић, дипл.инж.арх.

Доставити:

1. Душанки Абација из Војке, путем пуномоћника,
2. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова.