



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа Стара Пазова

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-17282-LOC-1/2022

Дана: 14.10.2022. године

Стара Пазова, Светосавска бр.11

Број телефона: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
**ЗА ДОГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА**  
**на кат. парц. бр. 1224/68 к.о. Стара Пазова**  
**ул. Косте Нађа бр. 7 у Старој Пазови**

**Блок 32**

**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), 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, 43/20 и 12/22).

**Подносилац захтева: МИЛЕНКО КЉАЈИЋ**

из Старе Пазове.

**Пуномоћник:** „DRAMAR“ д.о.о. из Београда - Звездара,  
Булевар краља Александра бр. 278/15  
чији је законски заступник Милош Ликић из Београда

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-17282-LOC-1/2022 од 05.06.2022. год.

**Подаци о локацији:** Старо породично становање-блок 32.

**Катастарска парцела:**

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 1224/68 к.о. Стара Пазова, површине 05а 60м<sup>2</sup>, уписана је у лист непокретности број 6302 к.о. Стара Пазова.

**Намена парцеле:** Зона старог породичног становања представља део насеља са претежном наменом становања 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)).

**Врста земљишта:** Градско грађевинско земљиште.

**Степен заузетости парцеле:** Степен заузетости до 60% што износи до 336м<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:** Индекс изграђености до 1,2 што износи до 672м<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 168м<sup>2</sup>).

**Категорија и класа објекта:**

Стамбени објекат А - 111011 - 100 %.

**Намена објекта:** Планира се доградња стамбеног објекта, спратности П+Пк обележеног у копији плана бр. 1, корисне површине око 141м<sup>2</sup> према препису листа непокретности бр. 6302 од 18.05.2022, и бруто површине око 160м<sup>2</sup> са једном стамбеном јединицом, након доградње стамбени објекат ће имати две стамбене јединице: стамбену јединицу бр. 1, корисне површине око 160м<sup>2</sup>, спратности Пд+П+Пк и стамбену јединицу бр. 2, спратности П+Пк корисне површине око 234м<sup>2</sup>, корисна површина заједничког простора је око 7м<sup>2</sup>, спратност Пд+П+Пк, укупну корисну површину око 401м<sup>2</sup> и укупну бруто површину око 499м<sup>2</sup>.

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

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

**Спратност објекта:** Максимално дозвољена спратност П+1+Пк.

Спратност постојећег објекта П+Пк

Планирана спратност након доградње објекта Пд+П+Пк.

Стамбена јединица бр. 1 Пд+П+Пк

Стамбена јединица бр. 2 П+Пк.

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле је 336м<sup>2</sup>.

Заузетост под постојећим објектом 96м<sup>2</sup>

Заузетост парцеле након планиране доградње је око 249м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 672м<sup>2</sup>.

Изграђеност је под постојећим објектом је око 160м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле након планиране доградње је око 455м<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 стамбеног објекта након планиране доградње износи укупно око 401м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

**Кота приземља:** Минимално за стамбени објекат +0,10м.

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

**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 кота на коју се оставља отвор буде једнака или виша од 1,80м.

**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:** Предметна парцела има директан излаз на улицу Косте Нађа. Паркирање за два путничка возила планирано је на сопственој парцели.

**Одводњавање фекалних вода:** До изградње насељске канализационе мреже, дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама, које на парцели треба лоцирати минимално 3,00м од објекта и 2,50м од граница парцеле. Септичка јама представља прелазно решење до изградње фекалне канализације у улици.

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

**Врста и висина оградe:** Око парцеле потребно је изградити ограду. Елементи оградe (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 оградe 1,80м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини.

**Загревање објекта:** Објекат ће се загревати 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.

У катастарском плану водова од РГЗ, Сектора за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Нови Сад, картиране су 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.-313614-22 од 21.07.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 22.07.2022. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 7236 од 25.07.2022. год.

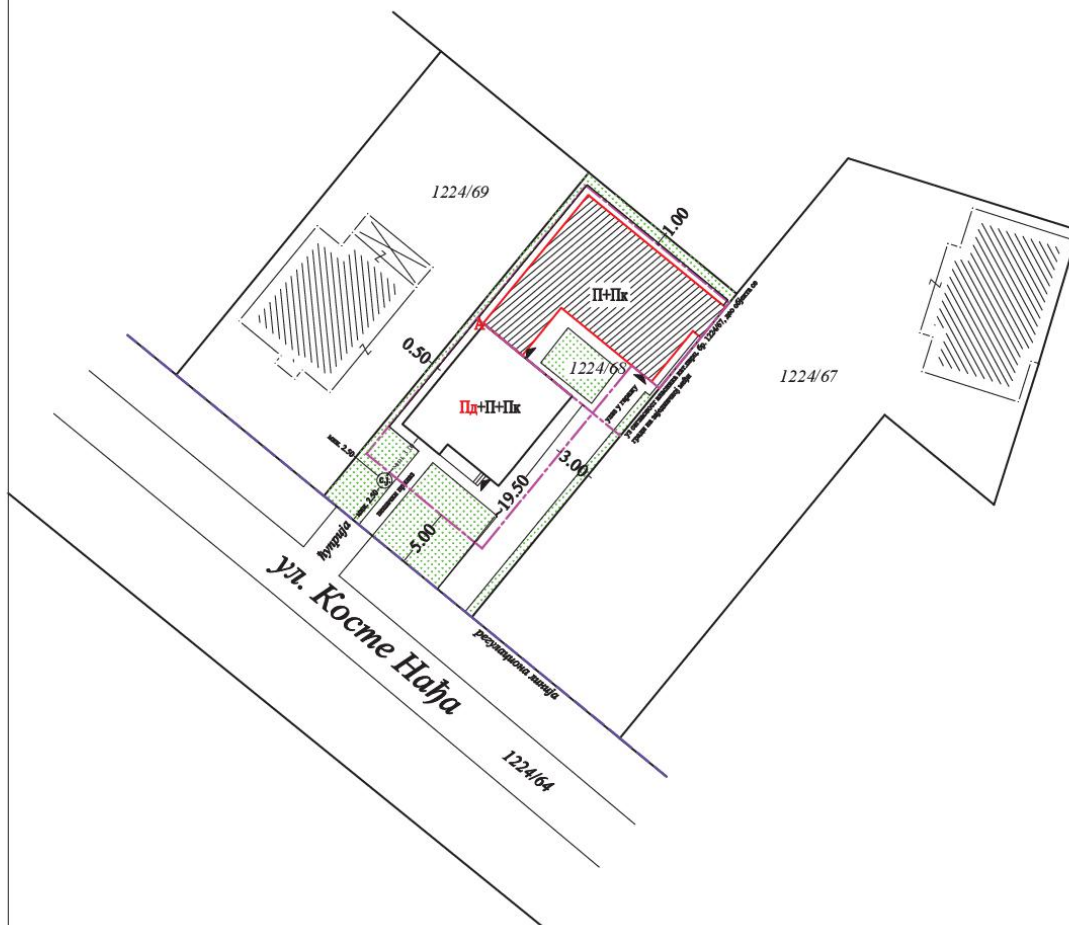
**Напомена:**

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.

# Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

--- Регулациона линија

--- Грађевинска линија

□ Постојећи објекат

▨ Планирана изградња

▲ Улаз

⊙ Водонепропусна септичка јама

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 1224/68 к.о. Стара Пазова издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова број 952-04-098-13099/2022 од 05.07.2022.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 3083/92 и 3083/142 к.о. Стара Пазова издата од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад број 956-302-15339/2022 од 15.07.2022.године.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-313614-22 од 21.07.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 22.07.2022. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 7236 од 25.07.2022. год.
5. Идејно решење израђено од стране „DRAMAR“ д.о.о. из Београда бр. ПГД 20/2021 од марта 2022.
6. Пуномоћје за заступање од стране Миленка Кљајића из Старе Пазове дато Ликић Милошу из Београда оверено код јавног бележника Петра Ђурђевића из Старе Пазове бр. УОП – I: 4380-2019 од 30.10.2029. год.,
7. Такса за захтев у износу од 3.240,00 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 СЕОР у износу од 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 31-51095516, прималац Агенција за привредне регистре.
10. Такса за локацијске услове у износу од 28.050,00 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:

Радомир Невајда, дипл правник

Биљана Симеуновић, струк.инж.грађ.

**Начелница:**

Душанка Грозданић Миловић, дипл.инг.арх.

Доставити:

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