



Република Србија  
Општина Стара Пазова  
Општинска управа Стара Пазова  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: РОР-СПЗ-5233-ЛОС-1/2022  
Дана: 30.06.2022. године  
Стара Пазова, Светосавска бр.11  
Број телефона: 022/310-170  
РН

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ  
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА  
СА УГРАДЊОМ УНУТРАШЊЕ ГАСНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ  
на кат. парц.бр. 1261/99 к.о. Стара Пазова  
у Старој Пазови, ул. Јована Дучића 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 електронским 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, 43/20 и 12/22).

**Подносилац захтева:** **МЛАДЕН СЕКУЛИЋ** и  
**БРАНА СЕКУЛИЋ**  
из Нове Пазове,

**Пуномоћник:** Срђан Јовић  
из Старе Пазове.

**Број и дан подношења захтева:** РОР-СПЗ-43816-ЛОС-1/2021 од 24.02.2022. 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 54.

**Катастарска парцела:** Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1261/99 к.о. Стара Пазова, уписана у лист непокретности бр. 11153 к.о. Стара Пазова у површини од

08a 93m<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 536m<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 1,2 што износи 1.072m<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 268m<sup>2</sup>).

**Намена објекта:** Планирана је:

- изградња стамбеног објекта са две стамбене јединице, спратности П+1, укупне корисне површине од око 244m<sup>2</sup>, при чему је стамбена једница бр. 1 у приземљу корисне површине око 124m<sup>2</sup>, а стамбена јединица бр. 2 на спрату корисне површине око 120m<sup>2</sup>.

- уградња унутрашње гасне инсталације која се разводи од кућног мерно-регулационог сета КМРС тип Г - 4 на фасади стамбеног објекта до гасних потрошача у објекту (гасни котао снаге 24kW и гасни шпорет снаге 3kW у приземљу и на спрату гасни котао снаге 24kW и гасни шпорет снаге 3kW).

**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 536m<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираним стамбеним објектом је око 158m<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је  $1.072\text{m}^2$ .

Изграђеност парцеле под планираним стамбеним објектом је око  $305\text{m}^2$ .

*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  $244\text{m}^2$ .

**Карактер објекта:** Стални.

**Кота приземља:** Минимално  $+ 0.10$  м.

**Светла висина просторија:** минимално  $2,60\text{m}$  за стамбени простор,

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

**Отвори на фасади према ближој суседној међи:** Отворе поставити на парпетни зид минималне висине  $h = 1,80$  м.

Максималне димензије прозорских отвора износе  $1,20\text{m} \times 0,60\text{m}$ .

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  $5,0\text{m}$ . Ако је међусобни размак од  $2,50\text{m}$  до  $5,00\text{m}$  дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене уз услов да доња кота на којој се оставља отвор буде једнака или виша од  $1,80\text{m}$ .

**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 Јована Дучића преко кат.парц. бр. 1261/99 к.о. Стара Пазова, која је део ове улице.

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

**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  $3,00\text{m}$  од објекта и  $2,50\text{m}$  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 катастра водова од РГЗ Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад на предметној парцели 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.-266826-22 од 27.06.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 27.06.2022. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 5994 од 17.06.2022. год
- Гасни услови:

Технички услови од „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова број 2179-2/21 од 05.07.2022. год.

Технички услови – извештај о могућности прикључења објекта од „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова број ТИ УГИ 2179-3/21 од 05.07.2022. 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.



1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 1261/99 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, 952-04-098-12394/2022 од 13.06.2022.год.
2. Уверење катастра водова за кат.парц. бр. 1261/99 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад, број 956-302-13271/2022 од 06.06.2022.год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-266826-22 од 27.06.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 27.06.2022. год.
4. Технички услови од ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 5994 од 17.06.2022. год
5. Технички услови од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број 2179-2/21 од 05.07.2022. год.
6. Према Техничким условима – извештај о могућности прикључења објекта од „Гас Феромонт“ а.д. Стара Пазова број ТИ УГИ 2179-3/21 од 05.07.2022. год.
7. Идејно решење израђено од стране „Konsalting“ д.о.о. Стара Пазова, број техничке документације 240/1/21–ИДР, у Старој Пазови, из октобра 2021.год.
8. Катастарско топографски план за кат.парц. бр. 1261/99 к.о. Стара Пазова израђен од стране геодетског бироа „TERRA PLUS“ д.о.о. из Старе Пазове, 14.09.2021.год.
9. Овлашћење за заступање од стране Младена и Брана Секулића обојица из Нова Пазова дато Срђану Јовићу из Старе Пазове, оверено код Јавног бележника Петра Ђурђевића из Старе Пазове, под бројем УОП-I:4316-2021, дана 18.08.2021.год.
10. Републичка административна такса у износу од 2.270,00 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 92-51046252, прималац Агенција за привредне регистре.
13. Такса за локацијске услове у износу од 21.185,00 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. Младену и Брани Секулићу из Нове Пазове, путем пуномоћника,
2. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
4. „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова.