



Република Србија  
Општина Стара Пазова  
Општинска управа Стара Пазова  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: ROP-SPZ-3022-LOC-1/2022  
Дана: 21.06.2022. године  
Стара Пазова, Светосавска бр.11  
Број телефона: 022/310-170  
БС

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
**ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА**  
на кат. парц. бр. 3083/92 и 3083/142 к.о. Стара Пазова  
ул. Његошева бб у Старој Пазови  
Блок 43

**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:** РАДМИЛА ЈОРГИЋ  
из Новог Сада

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

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-3022-LOC-1/2022 од 04.02.2022. год.

**Подаци о локацији:** Зона 1 - зона старог породичног становања - Блок 43.

**Катастарска парцела:**

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3083/92 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 1851 к.о. Стара Пазова у површини 04а 96м<sup>2</sup>.

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3083/142 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 1851 к.о. Стара Пазова у површини 02а 48м<sup>2</sup>.

**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 446м<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 893м<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 223м<sup>2</sup>).

**Категорија и класа објекта:**

Стамбени објекат А - 111011 - 100 %.

**Намена објекта:** Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом корисне површине око 65м<sup>2</sup>, спратности П+0.

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

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

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

Планирана спратност П+0.

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле је 446м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираним изградњом је око 80м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 893м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 80м<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 стамбеног објекта износи укупно око 65м<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 Његошеву (кат.парц.бр. 3083/26 к.о. Стара Пазова). Паркирање за једно путничко возило предвидети 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 ограде:** Око парцеле потребно је 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.

У катастарском плану водова од РГЗ, Сектора за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Нови Сад, картиране су електро и телеком 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.-217447-22 од 25.05.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 26.05.2022. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 5034 од 20.05.2022. год.

### **Напомена:**

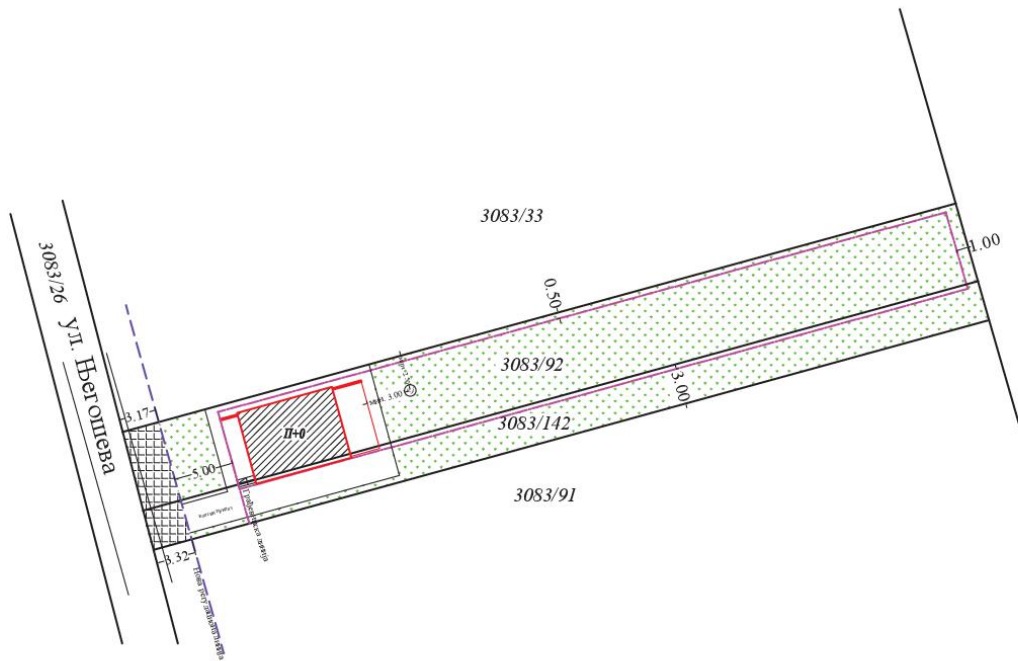
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Пре подношења захтева за грађевинску дозволу неопходно је извршити парцелацију кат.парц. бр. 3083/92 и 3083/142 к.о. Стара Пазова и регулисање имовинско-правних односа са општином Стара Пазова, ради формирања површине јавне намене – проширења улице Његошеве.

# Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

--- Регулациона линија

— Грађевинска линија

▨ Планирана изградња

▤ Одвајање за јавну површину

▲ Улаз

⊙(с.ј.) Водонепропусна септичка јама

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 3083/92 и 3083/142 к.о. Стара Пазова издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова број 952-04-098-9722/2021 од 12.05.2022.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 956-302-10830/2022 од 11.05.2022.године
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-217447-22 од 25.05.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 26.05.2022. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 5034 од 20.05.2022. год.
5. Идејно решење израђено од стране с.р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ Стара Пазова, број техничке документације ИДР-ГП-02/22, у Старој Пазови, јануара 2022.год.
6. Пуномоћје за заступање од стране Радмиле Јоргић из Новог Сада дато с.р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ из Старе Пазове, оверено код Јавног бележника Тање Шаренац из Новог Сада УОП-I:20506-2021 дана 08.11.2021.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 СЕОР у износу од 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 55-51037211, прималац Агенција за привредне регистре.
10. Такса за локацијске услове у износу од 5.500,00 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.инг.арх.

Доставити:

1. Радмили Јоргић из Новог Сада, путем пуномоћника,
2. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова.