



Република Србија  
Општина Стара Пазова  
Општинска управа Стара Пазова  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: РОР-SPZ-4871-ЛОС-1/2022  
Дана: 08.06.2022. године  
Стара Пазова, Светосавска бр.11  
Број телефона: 022/310-170  
БС

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ  
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА  
на кат. парц.бр. 1097/4 к.о. Стара Пазова  
ул. Хвјездославова бб у Старој Пазови  
блок 13**

**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), 31/19, 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:** Плана генералне регулације за насеље Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17, 43/20 и 12/22).

**Подносилац захтева:** РАДМИЛА БРСТИНА  
из Београда – Раковица

**Пуномоћник:** „Decart inženjering“ д.о.о. (ПИБ 105851175)  
из Београда – Врачар, ул. Милешевска бр. 26/6,  
чији је законски заступник Игор Мандић

**Катастарска парцела:** Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц. бр. 1097/4 к.о. Стара Пазова, површине 23а 52м<sup>2</sup>, уписана је у лист непокретности број 31 к.о. Стара Пазова.

**Намена парцеле:** Парцела је намењена изградњи стамбених објеката уз могућност изградње објеката компатибилне намене.

**Врста земљишта:** Градско грађевинско земљиште.

**Степен заузетости парцеле:** До 60% (максимално 1.411м<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 2.822м<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 706м<sup>2</sup>).

**Категорија и класа објекта:** Доминантна категорија А

Стамбени објекат А – 111011 – 100%.

**Намена објекта:** Планирана је изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+0, корисне површине око 235м<sup>2</sup> и бруто површине око 285м<sup>2</sup>.

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

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

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

Планирана спратност објеката П+0.

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектом је 1.411м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираним објектом је око 285м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 2.822м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 285м<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 235м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

**Кота приземља:** Минимално + 0.15м.

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

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

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 регулисати 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 парковског зеленила и травнатих површина. Потребно је да заузимају 30% укупне површине парцеле.

**Пешачке и приступне саобраћајнице:** Предметна парцела има директан улаз/излаз на улицу Хвјездославоу. Предвидети једно паркинг место на сопственој парцели.

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

**Одводњавање фекалних вода:** Фекалне употребљене воде из објекта спровести у водонепропусну септичку јаму минимално удаљену од објекта 3,00м, а од међа 2,50м. Водонепропусна септичка јама представља прелазно решење до изградње планиране фекалне канализационе мреже у улици.

**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 алтернативне изворе енергије (пелет) или топлотну пумпу.

**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 катастарског плана водова картиране су подземне и надземне електро, водоводне, канализационе и телеком инсталације у РГЗ Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад.

#### **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.-217456-22 од 26.05.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 27.05.2022.год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 5035 од 20.05.2022.год.

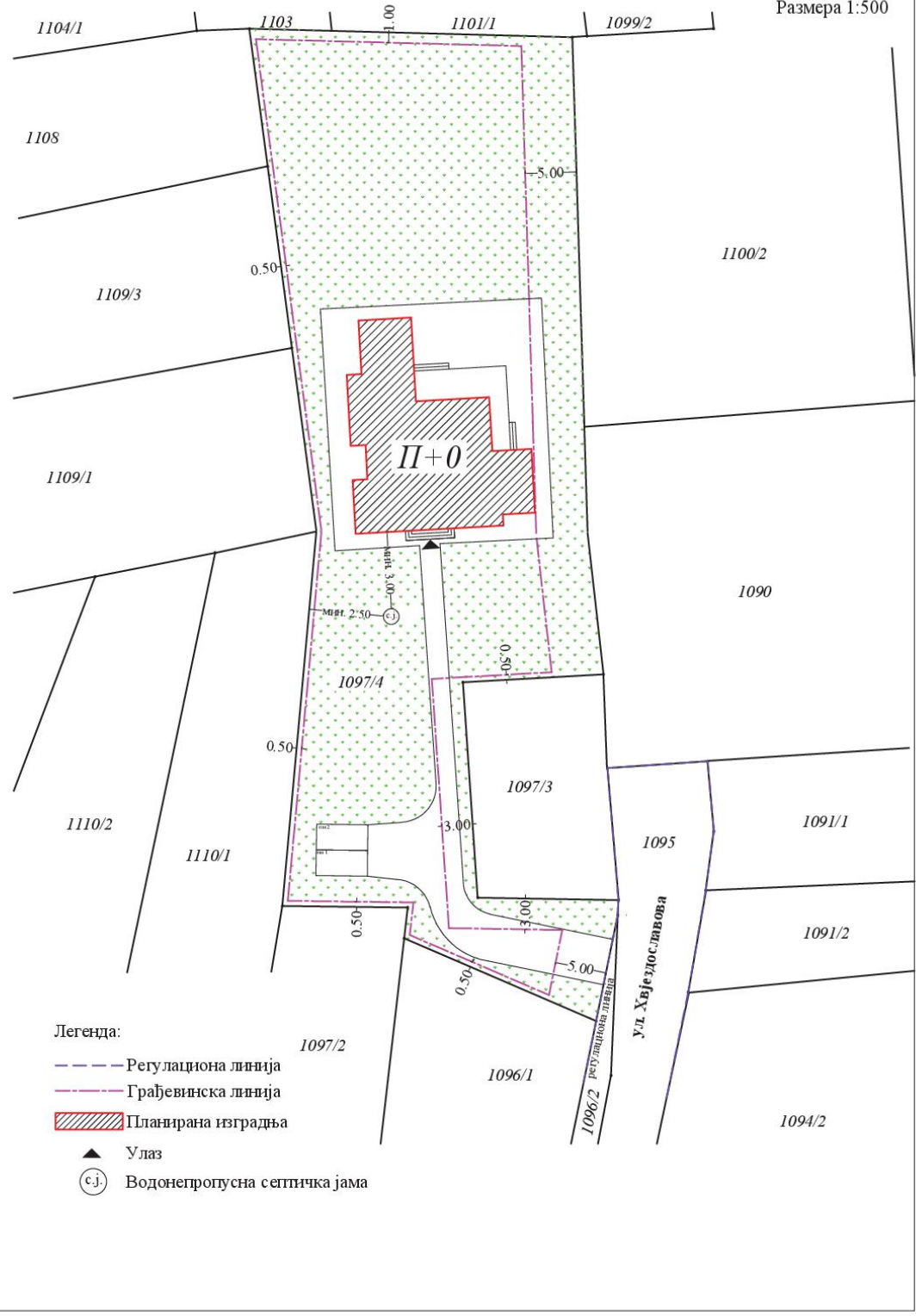
#### **Напомена:**

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.

## Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



## **Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:**

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 1097/4 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-9620/2022 од 10.05.2022. год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 1096/1 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-10768/202 од 11.05.2022.год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-217456-22 од 26.05.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 27.05.2022.год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 5035 од 20.05.2022.год.
5. Идејно решење израђено од стране „Decart inženjering“ д.о.о. Београд, број техничке документације ИДР- 04/22-1, из фебруара 2022. године.
6. Катастарско-топографски план за кат. парц. бр. 1097/4 к.о. Стара Пазова израђен од стране бироа за извођење геодетских радова „TERRA nova“ Стара Пазова, 26.10.2021. год.
7. Пуномоћје за заступање од стране Радмиле Брстина из Београда, дато „Decart inženjering“ д.о.о. из Београда, оверено од јавног бележника Борислава Роквића из Београда, под бројем УОП–I:4442-2021 од 25.06.2021. год.
8. Такса за решење у износу од 2.270,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
9. 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.
10. Накнада за ЦЕОП у износу од 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 18-51044854, прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу од 18.000,00 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 у року од 3 (три) дана од дана достављања локацијских услова надлежном општинском већу.

**Начелница:**

Душанка Грозданић Миловић, дипл.инж.арх

Доставити:

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