



Република Србија  
Општина Стара Пазова  
Општинска управа Стара Пазова  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: ROP-SPZ-16706-LOC-1/2022  
Дана: 25.08.2022. године  
Стара Пазова, Светосавска бр.11  
Број телефона: 022/310-170  
БС

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ  
ЗА РУШЕЊЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ОБЈЕКТА И  
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА  
на кат. парц. бр. 2206 к.о. Стара Пазова  
ул. Краља Петра I Карађорђевића бр. 99, Стара Пазова  
блок 18**

**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:** **ВЛАДО ШИШКА**  
из Старе Пазове,

**Пуномоћник:** Славица Першић из Голубинаца.

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-16706-LOC-1/2022 од 31.05.2022.године.

**Подаци о локацији:** Блок 18 - Зона 4 - становање под утицајем центра 2.

**Катастарска парцела:** Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 2206 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 7836 к.о. Стара Пазова у површини 05а 86м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Намењена је за изградњу стамбених, стамбено пословних или пословно помоћних објеката, пратећих објеката у функцији коришћења главног објекта (гараже, оставе и сл.), изузетно се

може планирати више стамбених објеката на једној парцели, као јединствена урбанистичка целина за заједничким двориштем и пратећим садржајима, партерним уређењем и сл. у складу са укупним капацитетима парцеле, а у ком случају је потребна израда Урбанистичког пројекта. Ако се грађевинска парцела у оквиру зоне становања намењује за чисто пословање, односно производњу, обавезна је израда урбанистичког пројекта уз услов да објекат својом делатношћу не угрожава животну средину.

**Врста земљишта:** Градско грађевинско земљиште.

**Степен заузетости парцеле:** До 50% (максимално 293м<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 2,6 (максимално 1.524м<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 176м<sup>2</sup>).

**Намена објекта:** Предвиђено је рушење стамбеног објекта уписаног под бројем 1 у копији плана, спратности П+0, бруто површине 157м<sup>2</sup>. Планира се изградња једнопородичног стамбеног објекта, спратности П+Пк, укупне корисне површине око 195м<sup>2</sup>.

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

Стамбени објекат А – 111011 – 100%

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

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

**Спратност објекта:** Максимално дозвољена спратност објекта П+2+Пк (Пе).

Планирана спратност објекта П+Пк.

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектом је 293м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираним објектом је око 105м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 1.524м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 240м<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 195м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

**Кота приземља:** Минимално + 0,15м.

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

**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 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 и излаз на улицу Краља Петра I Карађорђевића. Обавезно је формирање једног паркинг места на сопственој парцели.

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

**Одводњавање фекалних вода:** Фекалне употребљене воде из објекта прикључити на насељску канализациону мрежу, према условима имаоца јавних овлашћења.

**Врста и висина ограде:** Око парцеле је потребно изградити ограду. Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом, полузиданом или транспарентном оградом минималне висине од 1,40 м. Ограда према фронту мора бити транспарентна. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

**Загревање објекта:** Објекат ће се загревати на чврсто гориво.

**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-а Катастар водова Нови Сад картиране су инсталације водовода, канализације, електроинсталације и телеком 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.-278179-22 од 05.07.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 05.07.2022. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 6366 од 29.06.2022.год.

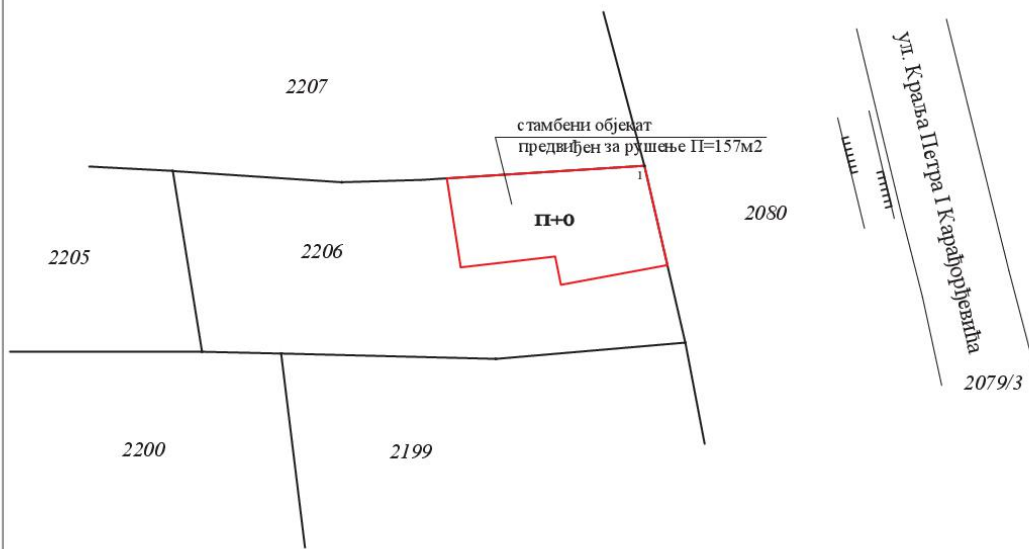
**Напомена:**

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 рушења



Размера 1:500



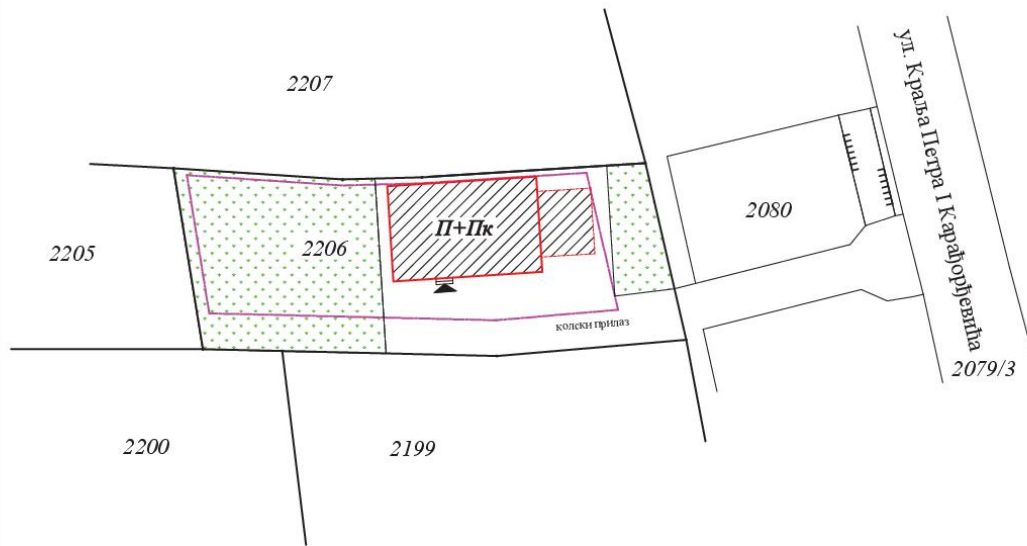
Легенда:

 Планирана изградња

# Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

- Регулациона линија
- Грађевинска линија
- ▨ Планирана изградња
- ▲ Улаз

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 2206 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-12391/2022 од 13.06.2022.год.
2. Копија плана водова од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Нови Сад за кат.парц.бр. 2206 к.о. Стара Пазова, бр. 956-302-13132/202 од 03.06.2022.године
3. Услови за пројектовање и прикључење издати од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-278179-22 од 05.07.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 05.07.2022. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 6366 од 29.06.2022.год.
5. Идејно решење израђено од стране „LMD INŽENJERING“ д.о.о. из Старе Пазове, број техничке документације 25 - 07IDR - 22, маја 2022.год.
6. Катастарско-топографски план за кат. парц. бр. 2206 к.о. Стара Пазова израђен од стране бироа за геодетске послове и посредовање „TERRA PLUS“ из Старе Пазове, 21.04.2021. год.
7. Пуномоћје за заступање од стране Влада Шишке из Старе Пазове, дато Славици Першић из Голубинаца, оверено код Јавног бележника Снежане Скорић из Старе Пазове под бројем УОП- I:642-2022, дана 28.02.2022.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 77-51093108, прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу од 18.400,00 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.инг.арх.

Доставити:

1. Владо Шишка 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.