

Република Србија  
Општина Стара Пазова  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: РОР-СПЗ-9217-ЛОС-1/2020  
Дана: 13.07.2020. године  
**СТАРА ПАЗОВА**, Светосавска бр.11  
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
**ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА**  
**НА КАТ. ПАРЦ. БР. 692/1 К.О. БЕЛЕГИШ**  
**у ул. Светозара Милетића бр. 4**  
**зона породичног становања**

**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) и 9/20 (чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту)), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронском путем („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 35/15, 114/15 и 117/2017), 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.112-5-25/2019-III од 14.06.2019. год.

**Плански основ за израду локацијских услова:** План генералне регулације за насеље Белегиш („Сл. лист општина Срема“, број 15/2015 и 40/2019).

**Подносилац захтева: МИРЧЕТИЋ НЕМАЊА**

из Белегиша

**Пуномоћник:** Миодраг Грбић  
из Панчева.

**Број и дан подношења захтева:** РОР-СПЗ-9217-ЛОС-1/2020 од 22.04.2020. године.

**Подаци о локацији:** Зона породичног становања.

**Катастарска парцела:** Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 692/1 к.о. Белегиш уписана је у лист непокретности број 351 ко. Белегиш у површини 5а 34м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** На грађевинској парцели намењеној породичном становању могу се градити: породично стамбени објекти и двојни породично стамбени објекти, пољопривредно-економски објекти, помоћни објекти (летње кухиње, гараже, оставе... и сл.), као и објекти јавне и друштвене намене

**Врста земљишта:** Земљиште у грађевинском подручју.

**Индекс заузетости парцеле:** До 40% (Максимално 214м<sup>2</sup>)

*Индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.*

**Индекс изграђености парцеле:** Није дефинисано планом.

*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 160м<sup>2</sup>).

**Намена објекта:** Планира се изградња стамбеног објекта спратности П+0, намењеног за једну стамбену јединицу корисне површине око 160м<sup>2</sup>.

**Класификација и категорија објекта:** 111011 А – 100%

**Фазност изградње:** Нема фазне изградње.

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

**Спратност објекта:** Максимална спратност од П до П+1+Пк.

Спратност планиране изградње П+0.

**Заузетост парцеле под објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле је 214м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 185м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле није дефинисана Планом.

Изграђеност парцеле под планираним изградњом је око 185м<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 је око 160м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

**Кота приземља:** Минимално +0,45м.

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

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

Максималне димензије прозорских отвора према ближој суседној парцели износе 1,20 м x 0,60 м.

**Осветлење и вентилација:** Све просторије у објектима 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:** Парцела има улаз-излаз на улицу Светозара Милетића. За потребе паркирања моторног возила обезбедити простор на сопственој парцели или у склопу објекта.

**Одводњавање површинских вода:** Атмосферске воде са крова објекта одвести путем олучних вертикала у зелене површине поред објекта.

**Одводњавање фекалних вода:** Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму на парцели минимално удаљену од било које међе 3,00м. Септичка јама представља прелазно решење до изградње фекалне канализације у улици.

**Врста и висина ограде:** Око парцеле уколико није изграђена 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 на гас, али извођење гасних инсталација и прикључак на гасоводну мрежу нису предмет ових услова.

**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 од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад број 956-01-302-4926/2020 од 27.04.2020. год. картиране су подземне инсталације гаса.

**Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:**

- Електро услови: Према Условима од ЕПС Дистрибуција Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-141471-20 од 05.06.2020. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 08.06.2020. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 4369 од 01.06.2020. год.

**Напомена:**

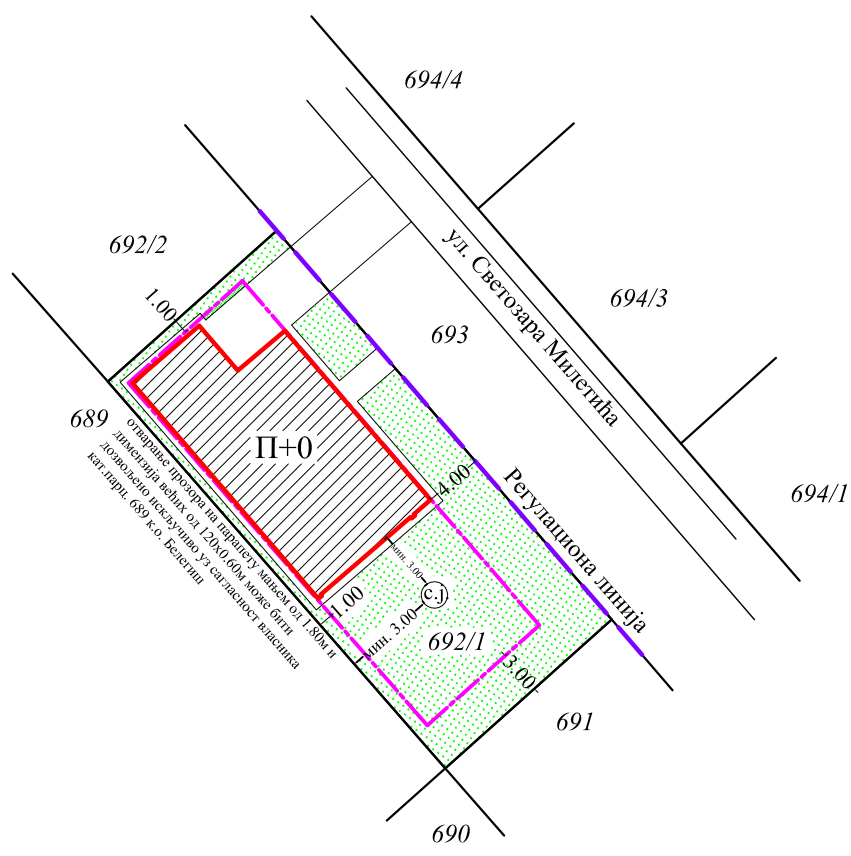
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Отварање прозора на парапету мањем од 1,80м и димензија већих од 120/60цм може бити дозвољено искључиво уз писмену сагласност власника кат. парц. бр. 689 к.о. Белегиш оверену код Јавног бележника.






# Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

-  Регулациона линија
-  Грађевинска линија
-  Планирана изградња
-  Улаз
-  водонепроп. септ. јама

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

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 692/1 к.о. Белегиш, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-5860/2020 од 24.04.2020. год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 692/1 к.о. Белегиш, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад број: 956-01-302-4926/2020 од 27.04.2020. год. потписано 29.04.2020.год.
3. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-141471-20 од 05.06.2020. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 08.06.2020. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 4369 од 01.06.2020. год.
5. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 692/1 к.о. Белегиш израђен од Геодетског бироа „TERRA PLUS“ Стара Пазова дана 08.01.2019. год.
6. Идејно решење израђено од стране Пројектног бироа „ИГМА АГ“ из Панчева, број техничке документације 03/2020 из март а 2020. год.
7. Пуномоћје за заступање дато од стране Немање Мирчетића из Белегиша Миодрагу Грбићу из Панчева, оверено код Јавног бележника Петра Ђурђевића из Старе Пазове под бројем УОП-И: 1413-2019 дана 09.04.2019. год.
8. Такса за захтев у износу од 320,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 50-016, 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 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 36-50318900 прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу 12.743,00 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.

Обрада:

струк.инж.грађ. Биљана Симеуновић  
дипл.правник Радомир Невајда

**Начелница:**

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. Немањи Мирчетићу из Белегиша путем пуномоћника,
2. ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме“,
3. „Водовод и канализација“ ЈП Стара Пазова.