

Република Србија  
Општина Стара Пазова  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: ROP-SPZ-36366-LOC-1/2020  
Дана: 06.04.2021. године  
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11  
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ  
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА  
на кат. парц. бр. 3666/62 к.о. Голубинци  
у ул. Водице бб у Голубинцима**

**Законски основ за израду локацијских услова:** Локацијски услови израђују се на основу чл. 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)), 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.112-5-25/2019-III од 14.06.2019. год.

**Плански документ:** План генералне регулације насеља Голубинци („Сл. лист општина Срема“, број 29/2013).

**Подносилац захтева:** **АЛЕКСАНДРА ЗОРИЋ**  
из Голубинаца и  
**ВОЈИН ЗОРИЋ**  
из Голубинаца.

**Пуномоћник:** Славица Першић  
из Голубинаца.

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-36366 -LOC-1/2020 од 07.12.2020. године.

**Подаци о локацији:** Зона постојећег становања

**Катастарска парцела:**

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 3666/62 к.о. Голубинци, површине 05а 44м<sup>2</sup>, уписана је у лист непокретности број 5682 к.о. Голубинци.

**Намена парцеле:** Зона постојећег становања намењена је изградњи породичних стамбених објеката у оквиру пољопривредног газдинства и породичних стамбених објеката на мешовитим и непољопривредним парцелама. На површинама стамбене намене могу се градити и уређивати простори и за пратеће садржаје становања: (личне услуге, пословни простори, угоститељство, производне и сервисне делатности у функцији пољопривреде које не ометају становање мирисом, буком или емисијом штетних гасова и сл.). У стамбеној зони није могућа изградња производних и складишних објеката као самосталних комплекса. Делатности које се могу обављати на стамбеним парцелама не смеју угрожавати животну средину, ометати становање и не могу бити енергетски захтевне и саобраћајно непримерене.

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

**Степен заузетости парцеле:** До 30% (Максимално 163м<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 0,6 (Максимално 326м<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 40 % (минимално 218м<sup>2</sup>).

**Намена објекта:** Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+0, корисне површине око 131м<sup>2</sup>.

**Класификација и категорија објеката:** Стамбени објекат А - 111011 – 100%.

**Фазност изградње:** Не предвиђа се фазна изградња.

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

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

Планирана спратност објекта П+0.

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле је 163м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 163м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 326м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 163м<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 стамбеног објекта је око 131м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

**Кота приземља:** Кота приземља објекта морају бити минимално 10цм више од припадајућих саобраћајница.

**Максимална висина кровног венца:** Није дефинисана Планом.

**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 1,20м x 0,60м.

**Осветљење 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 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 40% укупне површине парцеле (минимално 218м<sup>2</sup>).

**Пешачке и приступне саобраћајнице:** Предметна парцела има излаз на улицу Водице са које се преко новопланираног колског прилаза остварује приступ до објекта.

**Одводњавање фекалних вода:** До изградње насељске канализационе мреже, као прелазно решење, дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама, које на парцели треба лоцирати минимално 5,0м од објекта и 2,5м од границе парцеле.

**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 загревати алтернативно, на чврста горива, гас или електричну енергију.

**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 издатом од РГЗ Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад за кат. парц. бр. 3666/62 к.о. Голубинци, нема картираних инсталација.

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

-Електро услови: Према Условима од ЕПС Дистрибуције Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.- 72762-21 од 09.03.2021.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 10.03.2021. год..

-Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 1433 од 10.03.2021.год.

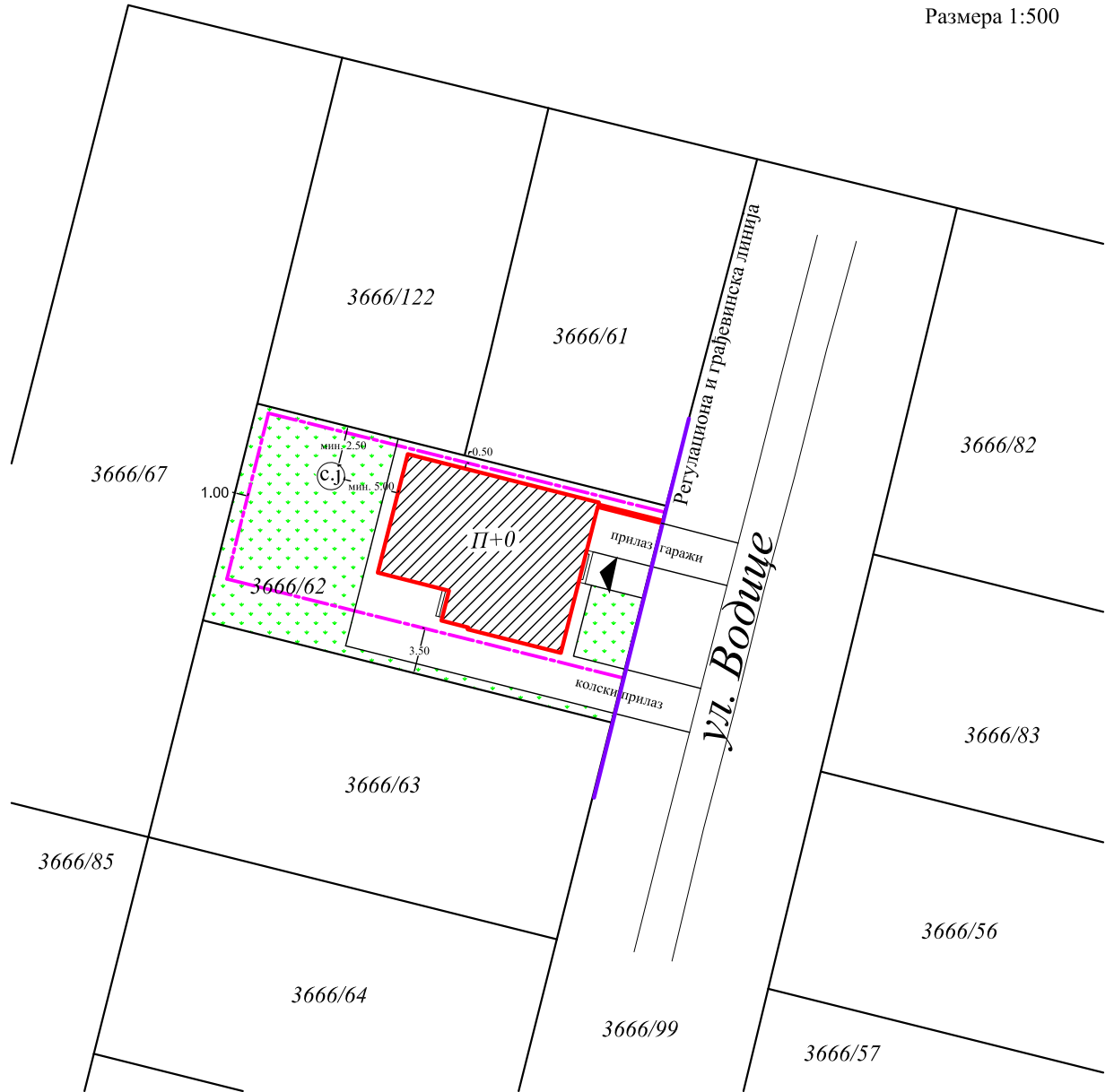
**Напомена:**

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



Легенда:

— Регулациона линија

- - - Грађевинска линија

▨ Планирана изградња

▲ Улаз

⊙(С.Ј.) водонепропусна септичка јама

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

1. Копија катастарског плана за кат. парц. бр. 3666/62 к.о. Голубиници, издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова. бр. 952-04-098-3311-2021 од 01.03.2021. год.
2. Уверење катастарског плана водова за кат.парц.бр. 3666/62 к.о. Голубинци, издата од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-302-3417/2021 од 25.02.2021. год.
3. Услови од ЕПС Дистрибуције Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-72762-21 од 09.03.2021.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 10.03.2021. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 1433 од 10.03.2021.год.
5. Идејно решење израђено од стране „LMD INŽENJERING“ д.о.о. из Старе Пазове, бр. тех. документације 45 - 10ИДР - 20, израђено у Старој Пазови, септембар 2020. год.
6. Катастарско топографски план израђен од стране геодетског бироа „ABSOLUT documents VS“ д.о.о. Стара Пазова од 20.09.2020. год.
7. Пуномоћје за заступање од стране Зорић Александре из Голубинаца дато Славици Першић из Голубинаца оверено код јавног бележника Петра Ђурђевића из Старе Пазове бр. УОП – П:4672-2020 од 16.09.2020. год.
8. Пуномоћје за заступање од стране Зорић Војина из Голубинаца дато Славици Першић из Голубинаца оверено код јавног бележника Петра Ђурђевића из Старе Пазове бр. УОП – П:4697-2020 од 24.08.2020. год.
9. Такса за захтев у износу од 320,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
10. 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.
11. Накнада за ЦЕОП у износу од 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 96-50007801, прималац Агенција за привредне регистре.
12. Такса за локацијске услове у износу од 10.810,00 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.

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

**Начелница,**

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

**Доставити:**

1. Зорић Александри и Зорић Војину обоје из Голубинаца, путем пуномоћника,
2. ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова.