

Република Србија  
Општина Стара Пазова  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: РОР-СПЗ-35831-ЛОС-1/2020  
Дана: 26.03.2021. године  
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11  
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ  
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА  
на кат. парц. бр. 2289 к.о. Голубинци,  
улица Михаила Пупина бб**

**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. 115/2020), 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:** **ДИВНА ВУКСАНОВИЋ**

из Београда

**Пуномоћник:**

п.б. „АГЕНЦИЈА АН БОРОВИЋ“ (ПИБ 108607479)

из Ивањице, ул. Милојице Николића бр. 87

чији је законски заступник Ацо Боровић из Ивањице

**Број и дан подношења захтева:** РОР-СПЗ-35831-ЛОС-1/2020 од 14.11.2020.год.

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

**Катастарска парцела:** Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 2289 к.о. Голубинци, уписана је у лист непокретности бр 3013 к.о. Голубинци у површини 26а 69м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Зона постојећег становања - парцела типа Б. Могуће је пословање уз становање које својим обимом и врстом делатности не угрожава становање. Пословни простор (канцеларијски, трговински, услужно занатство, сервиси и сл.) је у приземљу стамбеног објекта.

**Врста земљишта:** Пољопривредно земљиште.

**Степен заузетости парцеле:** Степен заузетости до 30% што износи до 801м<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 0,6 што износи до 1.601м<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:** 40% (минимално 1.068м<sup>2</sup>).

**Категорија и класа објекта:** Стамбени објекат.

**Намена објекта:** Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+0, корисне површине око 41м<sup>2</sup>.

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

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

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

Планирана спратност П+0.

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Заузетост парцеле под планираним објектом је око 48м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 48м<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, парпетима и оградама.*

**Корисна површина објекта:** Корисна површина стамбеног објекта је око 41м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

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

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

**Отвори на фасади према ближој суседној међи:** Отворе поставити на парпетни 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 1.068м<sup>2</sup>).

**Пешачке и приступне саобраћајнице:** Предметна парцела има улаз/излаз на улицу Михаила Пупина.

**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 оgrade:** Око парцеле потребно је изградити ограду. Елементи оgrade (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 оgrade 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 Одељења за катастар водова за кат. парц. бр. 2289 к.о. Голубинци, нема уписаних водова.

**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.-44318-21 од 18.02.2021.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 22.02.2021.год.
- Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 853 од 12.02.2021.год..

**Напомена:**

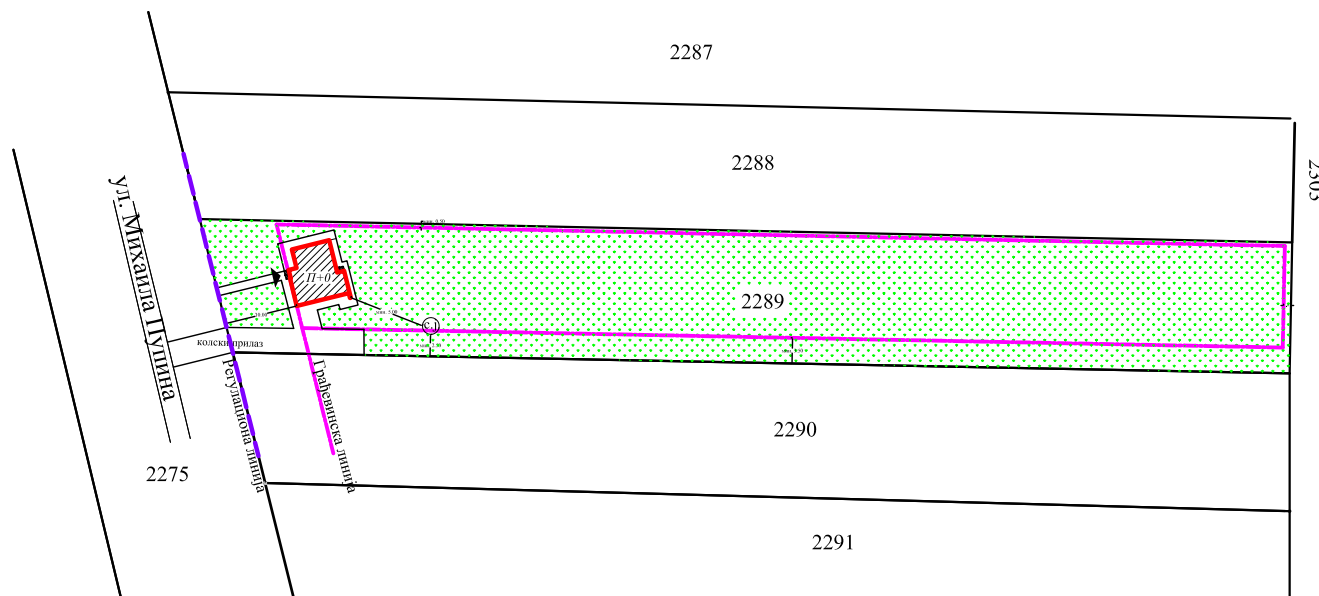
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Предметна парцела налази се у граници грађевинског реона насеља Голубинци али се у РГЗ СКН Стара Пазова води као пољопривредно земљиште. Пре подношења захтева за грађевинску дозволу обавезно је извршити пренамену врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско земљиште код надлежног органа. Одељење за пољопривреду општинске управе Стара пазова по поднетом захтеву доноси решење о промени намене земљишта.

# Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

--- Регулациона линија

— Грађевинска линија

▨ Планирана изградња

▲ Улаз

⊙(с.ј.) водонепроп. септ. јама

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

1. Копија катастарског плана за кат. парц. бр. 2289 к.о. Голубиници, издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова. бр. 952-04-098-1902/2021 од 05.02.2021. год..
2. Уверење издато од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељења за катастар водова Нови Сад за кат.парц.бр. 2289 к.о. Голубинци, бр. 956-302-1891/2021 од 08.02.2021. год.
3. Услови од ЕПС Дистрибуције Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-44318-21 од 18.02.2021.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 22.02.2021.год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 853 од 12.02.2021.год.
5. Идејно решење израђено од п.б. „АГЕНЦИЈА АН БОРОВИЋ“ ПР Ацо Боровић из Ивањице, број техничке документације 23/20-ИДР, из децембра 2020. године.
6. Катастарско топографски план израђен од стране геодетског бироа „TERRA nova“ д.о.о. Стара Пазова, јуна.2020. год..
7. Пуномоћ за заступање од стране Вуксановић Дивне из Београда, дата п.б. „АГЕНЦИЈА АН БОРОВИЋ“ (ПИБ 108607479) из Ивањице, ул. Милојице Николића бр. 87, оверена код Јавног бележника Иване Грабеж у Београду број УОП-І:6438-2020 од дана 11.08.2020.год.
8. 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.
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 57-59003400, прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу од 3.720,00 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. Дивна Вуксановић из Београда, путем пуномоћника;
2. ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме;
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова.