

Република Србија  
Општина Стара Пазова  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: РОП-СПЗ-8691-ЛОС-1/2021  
Дана: 24.05.2021. године  
**СТАРА ПАЗОВА**, Светосавска бр.11  
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
**ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА**  
на кат. парц. бр. 968/2 к.о. Белегиш  
ул. Светог Саве бр. 44 у Белегишу

**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)), 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 за насеље Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17 и 43/20)

**Подносилац захтева:** **БРАНИСЛАВ ЈАЗИЋ**

из Белегиша.

**Пуномоћник:**

Саша Ђак

из Старе Пазове,

**Број и дан подношења захтева:** РОП-СПЗ-8691-ЛОС-1/2021-од 01.04.2021. године.

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

**Катастарска парцела:** Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 968/2 к.о. Белегиш уписана је у лист непокретности број 3301 к.о. Белегиш, површине 14а 97м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Зона породичног становања је намењена изградњи породично стамбених објеката и двојних породично стамбених објеката, породично стамбених објеката са пољопривредно-економским објектом, помоћних објеката на парцелама породичног становања (летње кухиње, гараже, оставе... и сл.).

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

**Степен заузетости парцеле:** До 60% што износи максимално 898м<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:** 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 % што износи 449м<sup>2</sup>.

**Намена објекта:** Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+0, корисне површине око 175м<sup>2</sup>.

**Класификација и категорија објекта:** стамбени објекат А – 111011 – 100 %.

**Фазност изградње:** Нема фазне изградње.

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

**Спратност објекта:** Максимална спратност до П+1+Пк;

Спратност планиране изградње П+0.

**Заузетост парцеле под објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле је 898м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 210м<sup>2</sup>.

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

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 210м<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 планиране изградње је око 175м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

**Кота приземља:** Минимално за стамбени објекат +0.10м.

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

**Отвори на фасади према ближој суседној међи:** Отворе поставити на парпетни зид минималне висине h = 1,80м. Максималне димензије прозорских отвора износе 1,20м x 0,60м.

**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 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 Светог Саве. За потребе паркирања моторних возила обезбедити једно паркинг место на сопственој парцели.

**Одводњавање површинских вода:** Атмосферске воде одвести на зелене површине поред објекта.

**Одводњавање фекалних вода:** Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже, дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама, које на парцели треба лоцирати минимално 5,0м од објекта и границе парцеле.

**Врста и висина ограде:** Око парцеле потребно је изградити ограду. Елементи ограде (темељи, стубови и зид) морају се градити на властитом парцели. Улична ограда треба да се естетски уклопи са архитектуром објекта и потребно је извести према улици транспарентно. Максимална висина ограде 2,20м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини.

**Загревање објекта:** Стамбени објекат ће се загревати алтернативно на електричну енергију или 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 катастарског плана водова за кат. парц. бр. 968/2 к.о. Белегиш картиране су подземне инсталације гаса у РГЗ Сектору за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад.

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

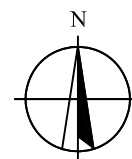
- Електро услови: Према Условима од ЕПС Дистрибуција Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-117783-21 од 19.04.2021.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 21.04.2019.год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 2208 од 09.04.2021.год.

**Напомена:**

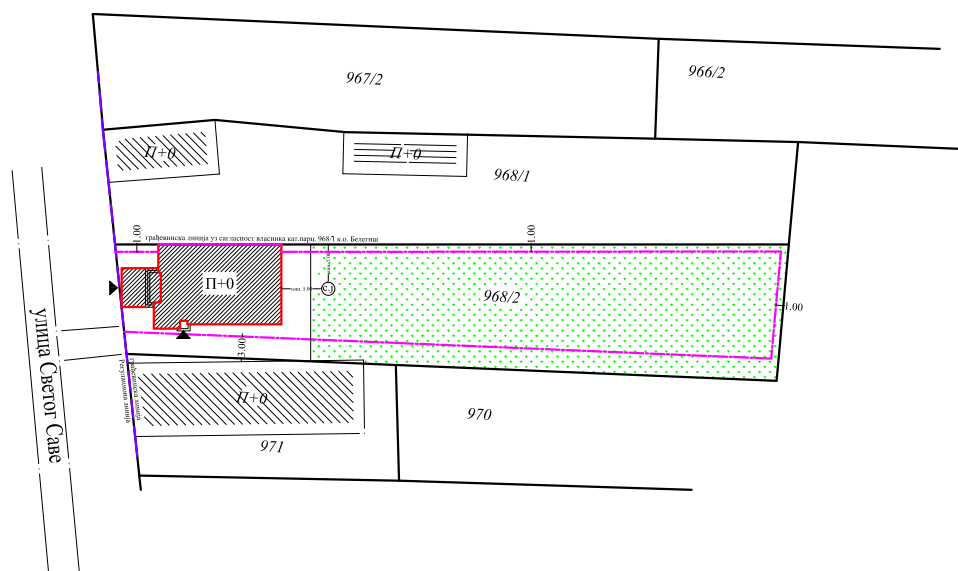
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

За изградњу на међи прибављена је сагласност власника суседне парцеле 968/1 к.о. Белегиш.






# 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. 968/2 к.о. Белегиш, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-5965/2021 од 01.04.2021.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 968/2 к.о. Белегиш, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-6391/2021 од 01.04.2021.год.
3. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-117783-21 од 21.04.2021.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 21.04.2021. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 2208 од 09.04.2021.год.
5. Идејно решење израђено од стране Пројектног бироа „S PROJEKT 019“ д.о.о. из Старе Пазове, број техничке документације ИДР 08/0220 из фебруар 2021.год.
6. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 968/2 к.о. Белегиш израђен од „Гео СЛЈАЈ“ из Београда-Земуна, фебруар 2020. год.
7. Изјава о сагласности дата од Јазих Бранислава из Белегиша власника кат. парц. бр. 968/1 к.о. Белегиш, Јазих Браниславу из Белегиша власнику кат. парц. бр. 968/2 к.о. Белегиша да објекат може градити на удаљењу мањем од прописаног планским документом у односу на његову парцелу односно да објекат може да постави на међи кат. парц. бр. 968/1 и 968/2 к.о. Белегиш.
8. Пуномоћје за заступање од стране Јазих Бранислава из Белегиша дато Саша Ђаку из Старе Пазова оверено код јавног бележника Саве Дедајића из Старе Пазове бр. УОП – I:1300-2021 од 19.03.2021.год.
9. Републичка такса 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 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 12-58160000 прималац Агенција за привредне регистре.
12. Такса за локацијске услове у износу од 13.657,00 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,**

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

**Начелница,**

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

**Доставити:**

1. Бранислав Јазих из Белегиш, путем пуномоћника
2. ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова