



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа Стара Пазова

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-26795-LOC-1/2021

Дана: 26.11.2021. године

Стара Пазова, Светосавска бр.11

Број телефона: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
**ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА**  
**на кат. парц. бр. 3952/2 к.о. Белегиш**  
**у ул. Виноградска бб**  
**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), 31/2019, 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 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. 031-111/2021-III од 21.07.2021. год.

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

**Подносилац захтева: ЂОРЂЕ КАСАГИЋ**

из Београда-Земуна.

**ДАНИЈЕЛА КАСАГИЋ**

из Београда-Земуна.

**Пуномоћник:** „Point Solution konsalting“ (ПИБ 112417983)

из Старе Пазове, ул. Тирила и Методија бб/9,

чије је овлашћено лице Милорад Симеуновић из Старе Пазове

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-26795-LOC-1/2021 од 17.08.2021.године.

**Подаци о локацији:** Зона становања са туризмом

**Катастарска парцела:** Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3952/2 к.о. Белегиш уписана је у лист непокретности број 3041 к.о. Белегиш у површини 16а 48м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Наменења је за изградњу породичних стамбених објеката и двојних породично стамбених објеката, туристичких објеката – објекти намењени за смештај и боравак туриста и делатности које употпуњују и које су комплементарне са туристичком понудом: угоститељски: ресторани, кафеи и сл.; галерије, камерна позоришта и сл.; и објекти у функцији еко (етно) туризма. У оквиру објекта могуће је обезбедити простор за садржаје културе, комплементарне основној намени које чине музеј са природњачком, историјском, етнолошком или уметничком збирком. На парцели је могућа изградња објеката за узгој коња (штале, магацини, хране и др.) у функцији ергеле коња као комплементарног садржаја основној намени комплекса, дозвољена је изградња пратећих садржаја у функцији туризма (продавнице: сувенира, здраве хране, изложбени простор и сл.)

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

**Индекс заузетости парцеле:** До 30% (Максимално 494м<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 дефинисан 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 494м<sup>2</sup>).

**Намена објекта:** Планира се изградња стамбеног објекта са две стамбене јединице, спратности П+1, при чему је стамбена јединица бр. 1 у приземљу објекта корисне површине око 85м<sup>2</sup>, а стамбена јединица бр. 2 на првом спрату и до које се долази затвореним наткривеним степеништем из приземља, корисне површине око 95м<sup>2</sup>, укупне корисне површине око 180м<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 П+1+Пк.

Спратност планиране изградње стамбеног објекта П+1.

**Заузетост парцеле под објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле је 494м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 115м<sup>2</sup>.

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

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 220м<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 укупно око 180м<sup>2</sup>.

Стан 1 око 85м<sup>2</sup>

Стан 2 са степеништем око 95м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

**Кота приземља:** Минимално за стамбени објекат +0.45м.

**Светла висина просторија:** Минимално за стамбени објекат 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 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 40% зелених површина.

**Пешачке и приступне саобраћајнице:** Парцела има постојећи излаз на улицу Виноградску. За потребе паркирања моторног возила обезбедити два паркинг места на сопственој парцели. За стан 1 планирана је гаража у склопу објекта док се за стан 2 планира паркинг место на парцели.

**Одводњавање површинских вода:** Атмосферске воде са крова објекта одвести путем олучних вертикала у 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 3м од објекта и граница парцеле.

**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 2,20м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини.

**Загревање објекта:** Објекат ће се загревати алтернативно - на електричну енергију, гас или чврста горива.

**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 картиране су подземне и надземне инсталације у РГЗ Служби за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад.

#### 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.-219634-21 од 01.10.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд од 04.10.2021. год.,
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 6350 од од 27.09.2021.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.

Потребна је писмена сагласност власника кат. парц. бр. 3949/2 к.о. Белегиш за прозорске отворе на парпетном зиду који је мањи од 1.80м.

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

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 3592/2 к.о. Белегиш, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр.952-04-098-24959/2021 од 23.11.2021.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 3952/2 к.о. Белегиш, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-19353/2021 од 31.08.2021.год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-219634-21 од 01.10.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд од 04.10.2021. год.,
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 6350 од од 27.09.2021.год.
5. Идејно решење израђено од стране „Point Solution konsalting“ Милорад Симеуновић предузетник Стара Пазова, број техничке документације ИДР А004-1/21 у Старој Пазови јул 2021.год..
6. Пуномоћје за заступање од стране Ђорђа Касагића и Данијеле Касагић из Београда-Земуна дато Симеуновић Милораду ПР Консултантске активности у вези с пословањем и осталим управљањем, „Point Solution konsalting“ Стара Пазова оверено код Јавног бележника Снежане Скорић из Старе Пазове УОП-П:1313-2021 дана 11.06.2021.год.
7. Такса за захтев у износу од 2.270,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
8. 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.
9. Накнада за ЦЕОП у износу од 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 41-51000000 прималац Агенција за привредне регистре.
10. Такса за локацијске услове у износу 13.680,00 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:

Радомир Невајда, дипл.правник

Начелница,

Душанка Грозданић Миловић, дипл.инж.арх.

Доставити:

1. Касагић Данијели и Ђорђу обоје из Београда, путем пуномоћника,
2. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова