



Република Србија  
Општина Стара Пазова  
Општинска управа Стара Пазова  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: РОР-SPZ-21631-LOC-1/2022  
Дана: 12.10.2022. године  
Стара Пазова, Светосавска бр.11  
Број телефона: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ  
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА  
на кат.парц. бр. 1291/4 к.о. Белегиш  
ул. Нова 29 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, 9/20 (чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту) и 52/21), 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, 40/2019 и 45/2021).

**Подносилац захтева:** **ГРАДИМИР ГАЈИЋ**  
из Београда

**Пуномоћник:** Саша Ђак  
из Старе Пазове

**Број и дан подношења захтева:** РОР-SPZ-21631-LOC-1/2022 од 14.07.2022.год.

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

**Катастарска парцела:** Према увиду у базу катастра непокретности Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1291/4 к.о. Белегиш, уписана је у лист непокретности број 3594 к.о. Белегиш у површини 0ба 43м<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 (испусти за стоку, ђубришне јаме, ђубришта итд.; објекти уз стамбени објекат: летња кухиња, млекара за сопствене потребе, санитарни прописник, магацини хране за сопствену употребу итд.; пушнице, сушнице, кошеви, амбари, магацини хране и објекти намењени исхрани

стоке итд.). Дозвољена је и изградња помоћних објекта на парцелама породичног становања (летње кухиње, гараже, оставе... и сл.), као и објекта јавне и друштвене намене.

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

**Степен заузетости парцеле:** До 40% (Максимално 257м<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 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:** 30 % (минимално 193м<sup>2</sup>).

**Категорија и класа објекта:** Стамбени објекат А – 111011 – 100%

**Намена објекта:** Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+0, корисне површине око 50м<sup>2</sup>.

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

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

**Спратност објекта:** Планом задата спратност главног објекта (породичног) је од П+0 до П+1+Пк, дозвољена је изградња подрумских етажа, уколико не постоје сметње геомеханичке природе.

Планирана спратност објекта је П+0.

**Заузетост парцеле под постојећим и планираним објектима:** Максимална дозвољена заузетост парцеле је 257м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираним објектом је око 50м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена бруто развијена грађевинска није дефинисана планом.

Планирана бруто развијена грађевинска површина надземног дела објекта је око 50м<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 са подрумском етажом износи око 50м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

**Висина слемена крова:** Није предвиђена максимална висина.

**Кота приземља:** Приземље стамбеног објекта минимално +0.15м.

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

**Отвори на фасади према ближој суседној међи:** Отворе поставити на парапетни зид минималне висине  $h = 1,80\text{м}$ . Максималне димензије прозорских отвора износе  $1,20\text{м} \times 0,60\text{м}$ .

**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 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 30% укупне површине парцеле.

**Пешачке и приступне саобраћајнице:** Предметна парцела има директан излаз на улицу Воје Михајловића са које се остварује прилаз до планираног објеката.

**Одводњавање фекалних вода:** Фекалне употребљене воде из објеката одвести у водонепропусну септичку јаму на парцели удаљену од било које међе и од објекта на минимум 5,00м. Септичка јама представља прелазно решење до изградње фекалне канализације у улици.

**Одводњавање површинских вода:** Атмосферске воде одвести у зелене површине на парцели корисника.

**Врста и висина оградe:** Око парцеле потребно је изградити ограду. Елементи оградe (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 оградe 1,80м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини.

**Загревање објекта:** Објекат ће се загревати на 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 копији плана водова од РГЗ Служби за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад има картираних водова.

**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.-406489/2-22 од 27.09.2022. године, заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 28.09.2022. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 8983 од 27.09.2022. год.

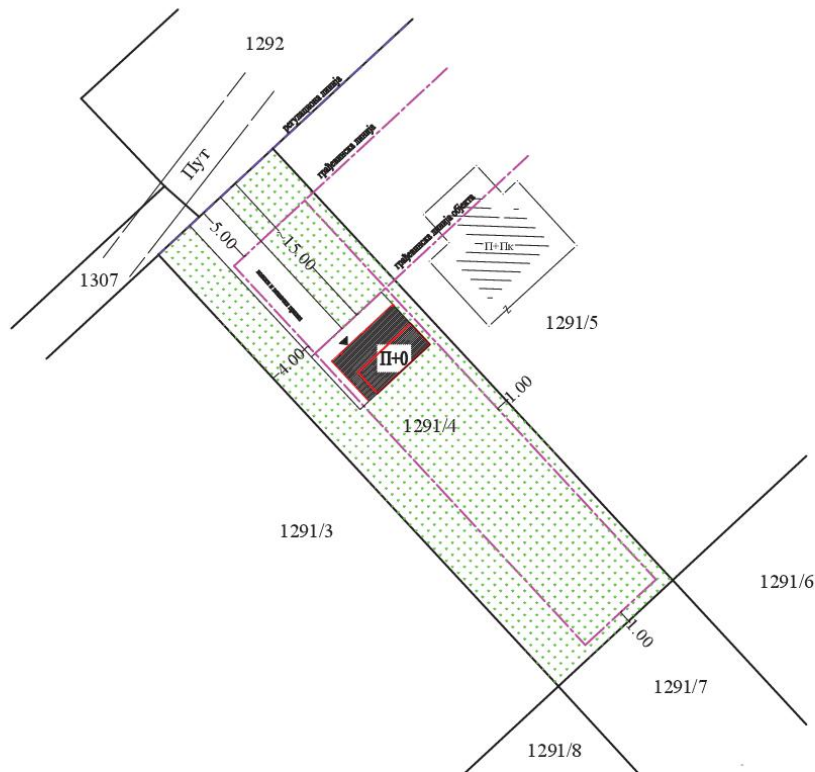
**Напомена:**

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

⊙ Водонепропусна септичка јама

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

1. Копија катастарског плана за кат. парц. бр. 1291/4 к.о. Белегиш, издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова. бр. 952-04-098-18017/2022 од 01.09.2022. год.
2. Копија катастарског плана водова од РГЗ-а Службе за катастар непокретности Одељења за катастар водова Нови Сад за кат.парц.бр. 1291/4 к.о. Белегиш 956-302-19213/2022 од 25.08.2022. год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-406489/2-22 од 27.09.2022. године, заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 29.09.2022. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 8983 од 26.09.2022. год.
5. Идејно решење стамбеног објекта израђено од „S PROJEKT“ д.о.о. из Старе Пазове, бр. тех. документације IDR 17/0522, мај 2022. године.
6. Катастарско топографски план израђен од Геодетског бироа „Geo Slaj“ д.о.о., Београд-Земун, мај 2022. године.
7. Пуномоћје за заступање од стране Градимира Гајића из Београда дата Саши Ђак из Старе Пазове, оверена код јавног бележника Саве Дедајића, бр.УОП-IV:2595-2022 дана 31.01.2022.год.
8. 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.
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 33-51113913, прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу од 4.500,00 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:

Јелена Кнежевић, спец.урб. дипл.пр.пл.  
Биљана Симеуновић, струк. инж. грађ.

**Начелница:**

Душанка Грозданић Миловић дипл.инж.арх.

Доставити:

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