



Република Србија  
Општина Стара Пазова  
Општинска управа  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: ROP-SPZ-8948-LOC-1/2022  
Дана: 05.05.2022. године  
Стара Пазова, Светосавска бр.11  
Тел: 022/310-170  
БС

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ  
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА  
СА ТРИ СТАМБЕНЕ ЈЕДИНИЦЕ  
на кат. парц. бр. 879/8 к.о. Голубинци  
у ул. Борачкој 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 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), чл. 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 27.07.2021. год.

**Плански основ за израду локацијских услова:** План генералне регулације насеља Голубинци („Сл. лист општина Срема“ број 29/2013 и 29/21).

**Подносилац захтева:** **МИЛАН ШТРБАЦ**  
из Голубинаца,

**Пуномоћник:** Славица Першић  
из Голубинаца.

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-8948-LOC-1/2022 од 24.03.2022. године

**Подаци о локацији:** Зона постојећег становања – намењена за изградњу 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.);

**Катастарска парцела:** Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 879/8 к.о. Голубинци уписана је у лист непокретности број 4340 к.о. Голубинци у површини од 05а 74м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Парцела је је намењена за изградњу 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.);

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

**Степен заузетости парцеле:** До 30% (Максимално 172м<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 344м<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 230м<sup>2</sup>).

**Намена објекта:** Планира се изградња стамбеног објекта спратности П+0, са три стамбене јединице, укупне корисне површине око 138м<sup>2</sup>, где стан бр. 1 има корисну површину од око 41м<sup>2</sup>, стан бр. 2 око 56м<sup>2</sup> и стан бр. 3 око 41м<sup>2</sup>.

**Класификација и категорија објекта:** стамбени објекат А – 112211 – 100%,

**Фазност изградње:** Нема фазне изградње.

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

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

Спратност планиране изградње П+0.

**Заузетост парцеле под објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле је 172м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 172м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 344м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 172м<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 138м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

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

**Светла висина просторија:** Минимално за стамбени објекат 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 прилагодити ситуацији на терену и 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 травнатих површина. Све слободне површине парковски уредити са засадом високог и ниског растиња. Минимално 40% зелених површина.

**Пешачке и приступне саобраћајнице:** Парцела има улаз-излаз на улицу Борачку. За потребе паркирања обезбедити три паркинг места на сопственој парцели.

**Одводњавање површинских вода:** Атмосферске воде одвести у зелене површине поред 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 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 ју је извести према улици транспарентно. Максимална висина ограде је 1,80м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини.

**Загревање објекта:** Објекат ће се загревати на 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 уверењу издатом од РГЗ Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, нема уписаних водова за кат.парц. бр. 879/8 к.о. Голубинци.

**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.-162287-22 од 20.04.2022. године, заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 21.04.2022. год.

- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 4253 од 19.04.2022.год.

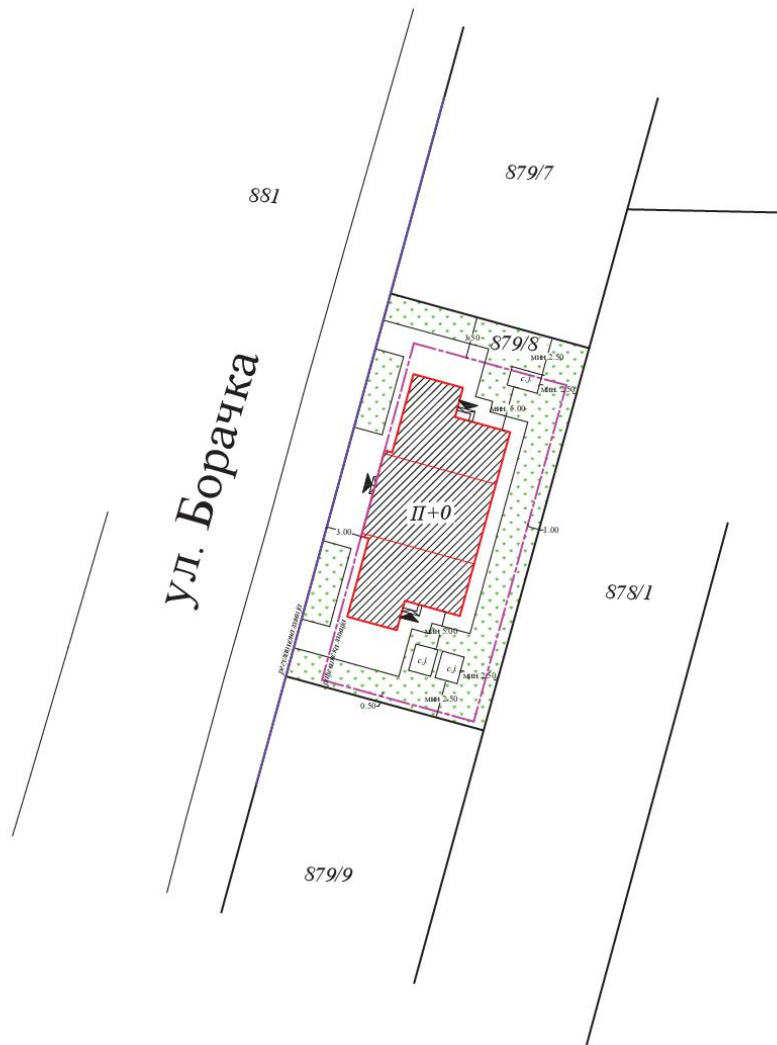
**Напомена:**

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. 879/8 к.о. Голубинци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-7193/2022 од 07.04.2022. год.
2. Уверење издато од РГЗ-а, Одељења за катастар водова Нови Сад, за кат.парц. бр. 879/8 к.о. Голубинци, бр. 956-302-7975/2022 од 05.04.2022. год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-162287-22 од 20.04.2022. године, заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 21.04.2022. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 4253 од 19.04.2022.год.
5. Идејно решење израђено од стране „LMD INŽENJERING“ д.о.о. Стара Пазова, број техничке документације 11 – 04ИДР - 22, у Старој Пазови, марта 2022. године.
6. Катастарско-топографски план израђен од стране „ABSOLUT documents VS“ д.о.о. из Старе Пазове, марта 2022. год.
7. Пуномоћје за заступање од стране Штрбац Милана из Голубинаца дато Славици Першић из Голубинаца, оверено од Јавног бележника Саве Дедајића из Старе Пазове под бројем УОП-IV:1535-2022 дана 14.03.2022.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 92-51060899, прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу 11.500,00 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.

**Начелница:**

Душанка Грозданић Миловић дипл.инж.арх.

Доставити:

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