



Република Србија  
Општина Стара Пазова  
Општинска управа Стара Пазова  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: ROP-SPZ-46516-LOC-1/2021  
Дана: 13.06.2022. године  
Стара Пазова, Светосавска бр.11  
Број телефона: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ  
ЗА РУШЕЊЕ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА И  
ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА  
на кат. парц. бр. 1429 к.о. Голубинци  
ул. Марадичка бр. 136**

**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: СИМО МИРКОВИЋ**  
из Голубинаца,

**Пуномоћник:** Саша Ђак  
из Старе Пазове

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-46516-LOC-1/2021 од 28.12.2021.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. 1429 к.о. Голубинци уписана је у лист непокретности број 3992 к.о. Голубинци, у површини од 07а 80м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Парцела А1 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.);

У стамбеној зони није могућа изградња производних и складишних објеката као самосталних комплекса. Делатности које се могу обављати на стамбеним парцелама не смеју угрожавати животну средину, ометати становање и не могу бити енергетски захтевне и саобраћајно непримерене.

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

**Степен заузетости парцеле:** До 30% (Максимално 234м<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 468м<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 312м<sup>2</sup>).

**Намена објекта:** Планира се рушење три постојећа објекта, укупне површине око 160м<sup>2</sup>, у копији плана означених бројевима: стамбени објекат бр. 1, спратности П+0, корисне површине 86м<sup>2</sup>, помоћни објекат бр. 2 спратности П+0, корисне површине 51м<sup>2</sup> и помоћни објекат бр. 3, спратности П+0, корисне површине 23м<sup>2</sup> и изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом спратности П+0, корисне површине око 117м<sup>2</sup>.

**Класификација и категорија објекта:** стамбени објекат А – 111011 – 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 234м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 148м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 468м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 148м<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 117м<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 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 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 Марадичка. За потребе паркирања обезбедити паркинг места на сопственој парцели.

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

**Одводњавање фекалних вода:** До изградње насељске канализационе мреже, као прелазно решење, дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама, које на парцели треба лоцирати минимално 5,00м од објекта и 2,50м од границе парцеле.

**Врста и висина ограде:** Око парцеле је потребно 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 алтернативно, на чврста горива, гас или ел. енергијом.

**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. 1429 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.-149769-22 од 12.04.2022. године, заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 13.04.2022. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 3049 од 08.04.2022.год.

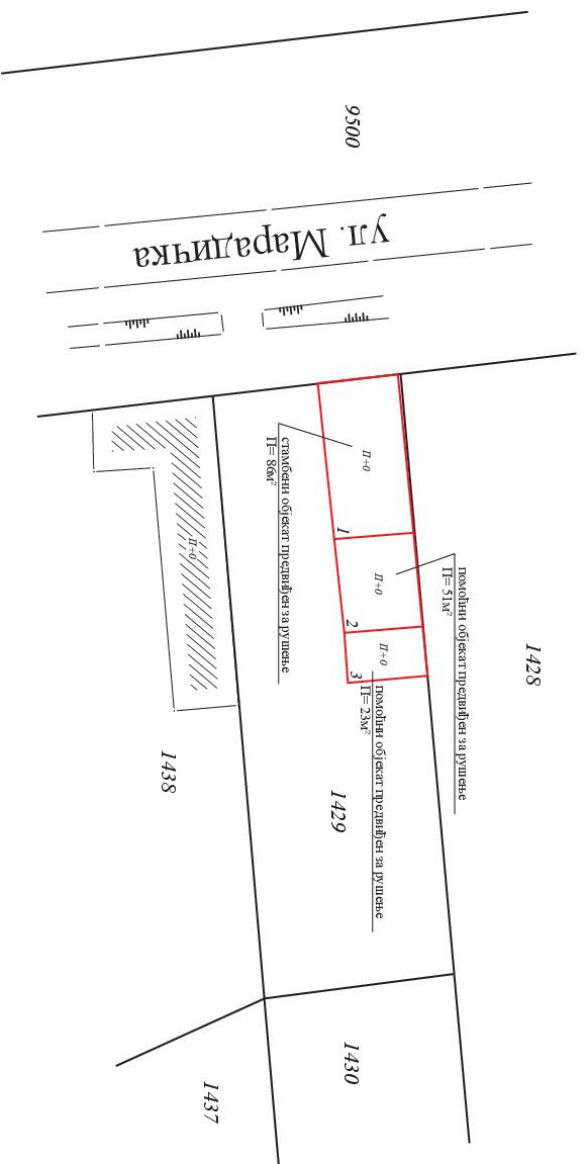
**Напомена:**

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

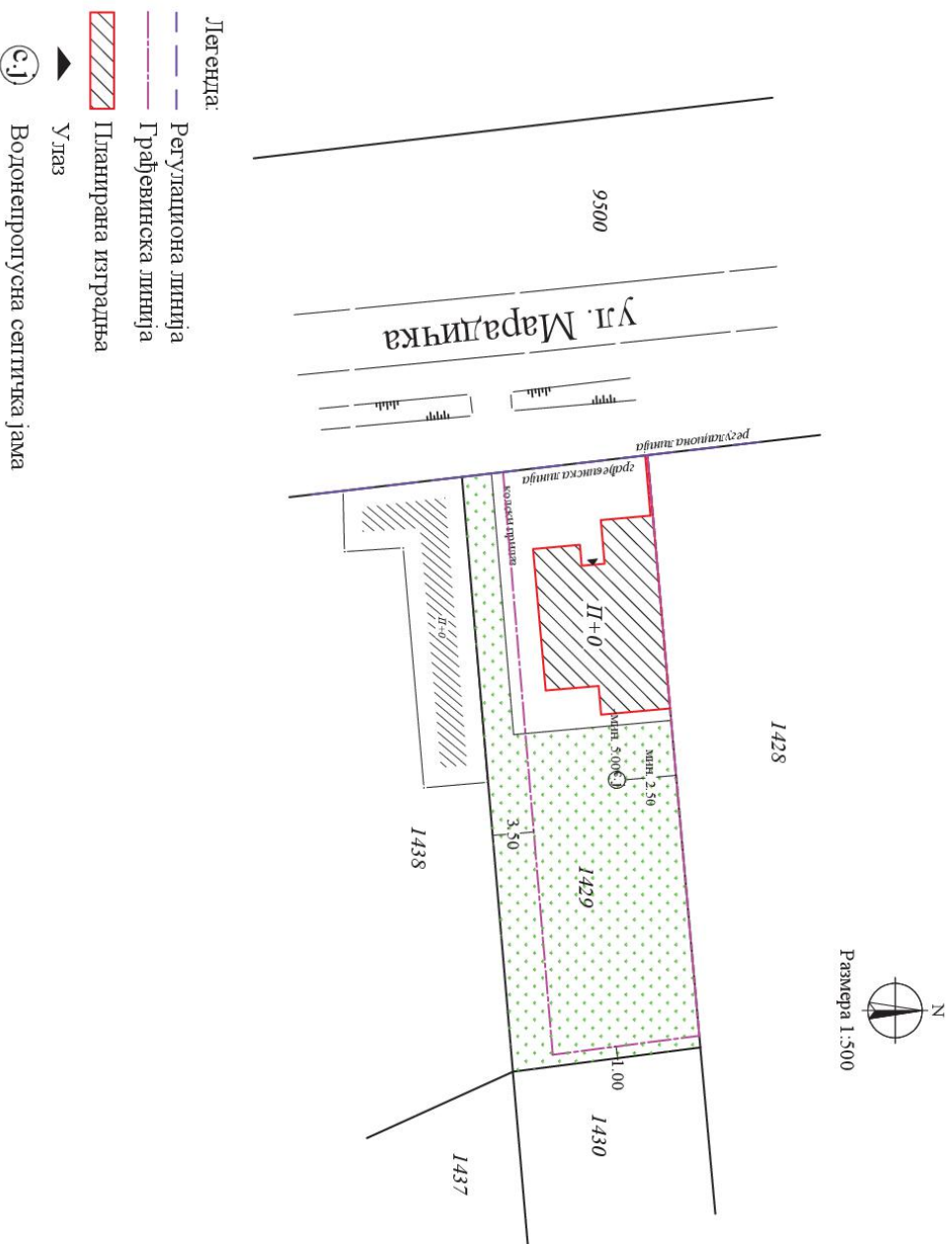
Размера 1:500



Легенда:

Планирано рушење

# Приказ регулационих и грађевинских линија



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

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 1429 к.о. Голубинци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-6425/2022 од 29.03.2022. год.
2. Уверење издато од РГЗ-а, Одељења за катастар водова Нови Сад, за кат.парц.бр. 1429 к.о. Голубинци, бр. 956-302-6991/2022 од 29.03.2022. год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-149769-22 од 12.04.2022. године, заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 13.04.2022. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 3049 од 08.04.2022.год.
5. Идејно решење израђено од стране „S PROJECT 019“ д.о.о. из Старе Пазове, бр. техничке документације ИДР 03/0921, децембра 2021. године.
6. Катастарско-топографски план израђен од стране бироа за геодетске послове, пројектовање и консалтинг „GEO SLAJ“ Београда, септембар 2021. год.
7. Овлашћење од Симе Мирковића из Голубинаца дато Босиљки Мирковић из Голубинаца, оверено од Јавног бележника Снежане Скорић из Старе Пазове под бројем УОП- I:2092-2021 дана 02.09.2021.год.
8. Пуномоћје за заступање од стране Босиљке Мирковић из Голубинаца дато Саши Ђаку из Старе Пазове, оверено од Јавног бележника Петра Ђурђевића из Старе Пазове под бројем УОП- I:6284-2021 дана 13.12.2021.год.
9. 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.
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 41- 51023278, прималац Агенција за привредне регистре.
12. Такса за локацијске услове у износу 18.850,00 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

Биљана Симеуновић, струк.инж.грађ.

**Начелница:**

Душанка Грозданић Миловић дипл.инж.арх.

Доставити:

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