



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-14605-LOCH-2/2021

Дана: 15.04.2022. године

Стара Пазова, Светосавска бр.11

Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
**ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА**  
**на кат. парц. бр. 417/3 к.о. Голубинци**  
**у ул. Земунска 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:** Снежана Ђермановић из Крњешеваца.

**Пуномоћник:** Славица Першић

из Голубинаца.

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-14605-LOCH-2/2021 од 22.11.2021.године.

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

**Катастарска парцела:** Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 417/3 к.о. Голубинци уписана је у лист непокретности број 5617 к.о. Голубинци у површини 6а 36м<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.

**Индекс заузетости парцеле:** До 30% (Максимално 190,8м<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:** До 0.6 (Максимално 381,6м<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 254,4м<sup>2</sup>).

**Намена објекта:** Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+0, корисне површине око 73м<sup>2</sup>.

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

**Фазност изградње:** Нема фазне изградње.

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

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

Спратност планиране доградње П+0.

**Заузетост парцеле под објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле је 190,8м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 94м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 381,6м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 94м<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 планиране изградње је око 73м<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  $h = 1.80$  м. Максималне димензије прозорских отвора износе 1.20 м x 0.60 м.

**Осветлење 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 Земунску. За потребе паркирања моторног возила обезбедити простор на сопственој парцели или у објекту.

**Одводњавање површинских вода:** Атмосферске воде са крова објекта одвести путем олучних вертикала 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 загревати алтернативно на електричну енергију 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.

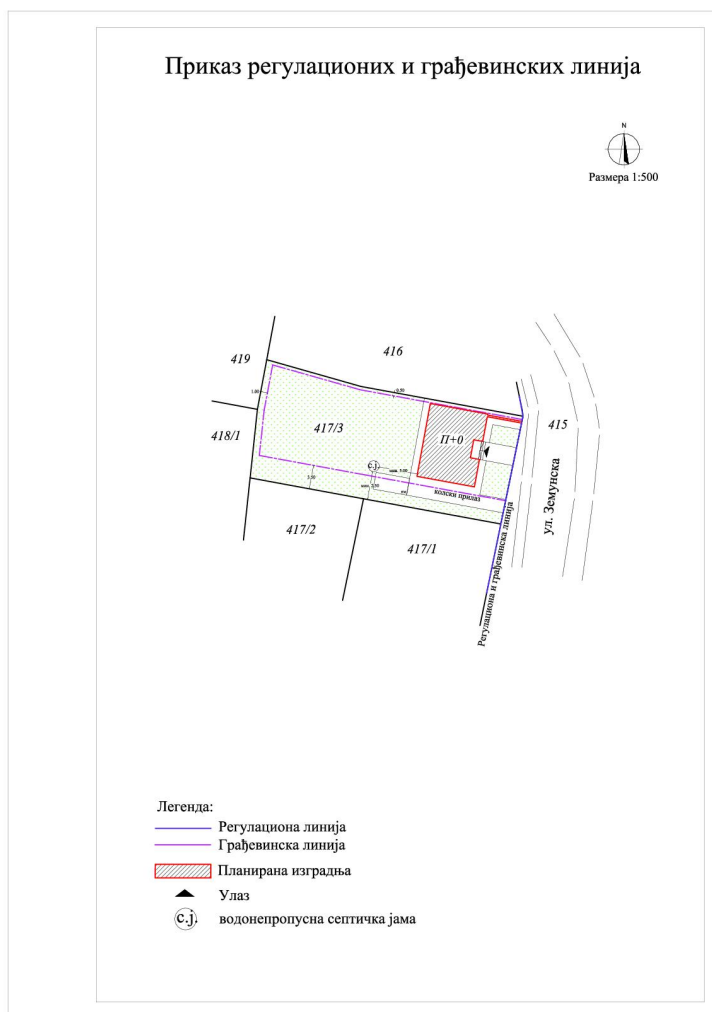
Према уверењу издатом од РГЗ Служби за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад нема уписаних водова.

#### 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.-364395-21 од 06.01.2022.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ до.о. Београд дана 06.01.2022. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 8840 од од 31.12.2021.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.



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

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 417/3 к.о. Голубинци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-27417/2021 од 27.12.2021.год.
2. Уверење издато од РГЗ-а, Одељења за катастар водова Нови Сад, за кат.парц.бр. 417/3 к.о. Голубинци, бр. 956-302-29219/2021 од 15.12.2021.год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-364395-21 од 06.01.2022.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ до.о. Београд дана

06.01.2022. год.

4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 8840 од од 31.12.2021.год.
5. Идејно решење израђено од стране „LMD INŽENJERING“ д.о.о. Стара Пазова, број техничке документације 23 04ИДР - 21, у Старој Пазови, маја 2021. године.
6. Катастарско-топографски план израђен од стране геодетског бироа „Тешић С и С“ од 19.03. 2021.год.
7. Пуномоћје за заступање од стране Снежане Ђермановић из Крњешеваца дато Славици Першић из Голубинаца оверено код Јавног бележника Дедајић Саве из Старе Пазове УОП- I:2189-2021 дана 17.05.2021.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 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 81-5005063 прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу 6.350,00 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. Снежани Ђермановић из Крњешеваца, путем пуномоћника,
2. „Електродистрибуција Србије“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова