

Република Србија  
Општина Стара Пазова  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: РОР-СПЗ-17102-ЛОС-1/2020  
Дана: 19.10.2020. године  
**СТАРА ПАЗОВА**, Светосавска бр.11  
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
**ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА**  
на кат. парц. бр. 307 к.о. Сурдук  
у улици Шашић Илије бб у Сурдуку

**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), 31/19, 37/19 др. Закон и 9/20 (чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту)), 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.112-5-25/2019-III од 14.06.2019. год.

**Плански документ:** План генералне регулације насеља Сурдук („Сл. лист општине Срема“ бр. 217/14 и 47/17).

**Подносилац захтева:** **МИСТИСЛАВ ВУЧКОВИЋ**

из Београда - Звездара

**Пуномоћник:** Срђан Јовић власник и директор „Konsalting” д.о.о. Стара Пазова  
из Старе Пазове, ул. Светосавска бр. 9 и  
Дениса Кркић из Старе Пазове.

**Број и дан подношења захтева:** РОР-СПЗ-17102-ЛОС-1/2020 од 10.07.2020.год.

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

**Катастарска парцела:** Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 307 к.о. Сурдук, уписана је у лист непокретности број 2609 к.о. Сурдук у површини 11а 41м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Породични стамбени објекти у оквиру пољопривредног газдинства и породични стамбени објекти на мешовитим и непољопривредним парцелама. На површинама стамбене намене могу се градити и уређивати простори 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:** Степен заузетости до 30% што износи 342м<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:** Индекс изграђености до 0,6 што износи 685м<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:** 40 % (минимално 456м<sup>2</sup>).

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

**Намена објекта:** Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+0, корисне површине око 85м<sup>2</sup>.

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

**Тип објекта:** Слободностојећи објекти.

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

Планирана спратност стамбеног објекта П+0.

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле је 342м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираним објектима је око 105м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је  $685\text{m}^2$ .  
Изграђеност парцеле под планираним објектима је око  $105\text{m}^2$ .

*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 планираних објекта је око  $85\text{m}^2$ .

**Карактер објекта:** Стални.

**Кота приземља:** Минимално за стамбени објекат  $+0.45\text{m}$ .

**Светла висина просторија:** Стамбени простор мин.  $2.60\text{m}$ .

**Отвори на фасади према ближој суседној међи:** Отворе поставити на парапетни зид минималне висине  $h = 1.80\text{m}$ . Максималне димензије прозорских отвора износе  $1.20\text{m} \times 0.60\text{m}$ .

**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:** Објекте 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 Шашић Илије. За потребе паркирања моторног возила обезбедити простор на сопственој парцели.

**Одводњавање површинских вода:** Атмосферске воде са крова објекта одвести путем олучних вертикала у зелене површине поред објекта.

**Одводњавање фекалних вода:** Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму на парцели минимално удаљену од било које међе  $3,0\text{m}$ . Септичка јама представља прелазно решење до изградње фекалне канализације у улици.

**Врста и висина ограде:** Око парцеле 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  $1.80\text{m}$ . Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини.

**Загревање објекта:** Стамбени објекат ће се загревати алтернативно, на електричну енергију, чврсто ориво или гас. Гасификација није предмет ових локацијских услова.

**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 за кат. парц. бр. 307 к.о. Сурдук, картиране су подземне и надземне инсталације гаса и телефона у РГЗ Служби за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови сад.

**Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:**

- Електро услови: Према Условима од ЕПС Дистрибуције, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-241646-20 од 07.09.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 08.09.2020. год..

- Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 7154 од 02.09.2020. 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.

Изјава дата од стране Лукач Марка из Земуна, власника на кат.парц.бр. 308 к.о. Сурдук којом даје сагласност Вучковић Мистиславу из Београда да на својој кат. парц. бр. 307 к.о. Сурдук може саградити стамбени објекат на удаљености од  $1,08$  метара од заједничке међе, оверено код јавног бележника Петра Ђурђевића УОП-І: 3706-2020 од 10.07.2020. године.

За потребе формирања парцеле за јавну намену – део улице Шашић Павла и грађевинку парцелу на којој ће се градити објекат Одељење за урбанизам и грађење, Општинске управе Општине Стара Пазова потврдило је пројекат парцелације кат. парц. бр. 307 к.о. Сурдук под бр. 350-84/2020-III-05

од 05.10.2020. год. Пре подношења захтева за грађевинску дозволу парцела намењена за површину јавне намене део улице Шашић Павла треба да се упише на име Општине Стара Пазова у РГЗ СКН.






# Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

-  Регулациона линија
-  Грађевинска линија
-  Планирана изградња
-  Улаз
-  септичка јама

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

1. Копија катастарског плана за кат. парц. бр. 307 к.о. Сурдук, издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова електронски потписана 13.08.2020. год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 307 к.о. Сурдук, издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова. бр. 956-01-302-10511/2020 од 30.07.2020.год.
3. Услови од ЕПС Дистрибуције, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-241646-20 од 07.09.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 08.09.2020. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 7154 од 02.09.2020. год.
5. Решење о оставинској расправи Трећи основни суд у Београду, Посл.бр.4.О-534/17 од 26.01.2017.год.
6. Потврда-парцелација Одељење за урбанизам и грађење, Општинска управа Општине Стара Пазова бр. 350-84/2020-III-05 од 05.10.2020. год.
7. Идејно решење израђено од стране „Konsalting“ д.о.о. Стара Пазова, број техничке документације 105/20-ИДР у Старој Пазови, јун 2020. године.
8. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 307 к.о. Сурдук израђено од стране геодетског бироа „TERRA PLUS“ д.о.о. Стара Пазова електронски потписано 29.06.2020.год.
9. Пуномоћје за заступање од стране Вучковић Мистислава из Београда дато Срђану Јовићу из Старе Пазове, власнику и директору „Konsalting“ д.о.о. из Старе Пазове и Дениси Кркић из Старе Пазове, оверена од стране јавног бележника у Старој Пазови Саве Дедајића бр. УОП-VIII бр. 1693-2020 дана 18.06.2020.год.
10. Такса за захтев у износу од 320,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
11. 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.
12. Накнада за ЦЕОП у износу од 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 17-59316400, прималац Агенција за привредне регистре.
13. Такса за локацијске услове у износу од 7.321,00 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:

струк.инж.грађ. Биљана Симеуновић  
дипл.правник Радомир Невајда

**Начелница Одељења,**

дипл.инж.арх. Душанка Грозданић Миловић

**Доставити:**

1. Вучковић Мистиславу из Београда, путем пуномоћника;
2. ЕПС Дистрибуцији, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме;
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова;