

Република Србија  
Општина Стара Пазова  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: РОП-СПЗ-11085-ЛОС-1/2020  
Дана: 16.07.2020. године  
**СТАРА ПАЗОВА**, Светосавска бр.11  
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
**ЗА РУШЕЊЕ СТАМБЕНОГ И ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА**  
**И ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА**  
**на кат. парц. бр. 1058 к.о. Сурдук**  
**у ул. Мала бр. 41**  
**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)), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронском путем („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 35/15, 114/15 и 117/2017), 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 основ за израду локацијских услова:** План генералне регулације насеља Сурдук („Сл. лист општине Срема“ бр. 17/14 и 47/17).

**Подносилац захтева: НЕМАЊА ЈАЈИЋ**  
из Сурдука.

**Пуномоћник:** Славица Першић  
из Голубинаца

**Број и дан подношења захтева:** РОП-СПЗ-11085-ЛОС-1/2020 од 18.05.2020.године.

**Подаци о локацији:** Становање-Зона старог становања

**Катастарска парцела:** Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1058 к.о. Сурдук уписана је у лист непокретности број 2590 к.о. Сурдук у површини 10а 91м<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.

**Индекс заузетости парцеле:** До 30% (Максимално 327м<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 655м<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 436м<sup>2</sup>).

**Намена објекта:** Планира се рушење стамбеног објекта означеног у копији плана бр. 1 површине 250м<sup>2</sup> и помоћниг објекта означеног бр. 2 површине 32м<sup>2</sup> за потребе изградње стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности Пд+П+1, корисне површине око 368м<sup>2</sup>, а бруто површине око 451м<sup>2</sup>.

**Класификација и категорија објекта:** стамбени објекат 111012 Б – 100%,

**Фазност изградње:** Нема фазне изградње.

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

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

Спратност планиране изградње стамбеног објекта Пд+П+Пк.

**Заузетост парцеле под објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле је 327м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 209м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 655м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 412м<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, паранетима и оградама).*

**Корисна површина објекта:** Укупна корисна површина планиране изградње је око 368м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

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

**Светла висина просторија:** Минимално за стамбени објекат 2.60м.

**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 га 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 постојећи излаз на улицу Мала. 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.

**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 је извести према улици транспарентно. Максимална висина ограде 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 копији катастарског плана водова картиране су подземне и надземне инсталације телефона и гаса 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 Дистрибуција Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-154337-20 од 12.06.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 15.06.2020. год.

- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 4710 од од 10.06.2020.год.

**Напомена:**

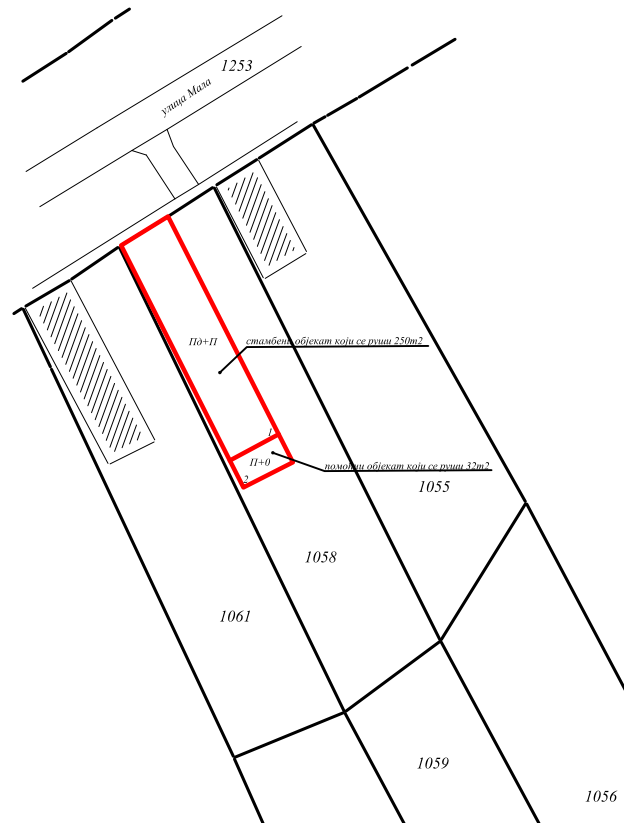
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

За потребе изградње стамбеног објекта прибављена је сагласност власника суседне парцеле Лукић Наде којом се саглашава да Немања Јајић из Сурдука може саградити стамбени објекат на удаљености од заједничке међе која је мања од планом дефинисане.


# Приказ рушења



Размера 1:500



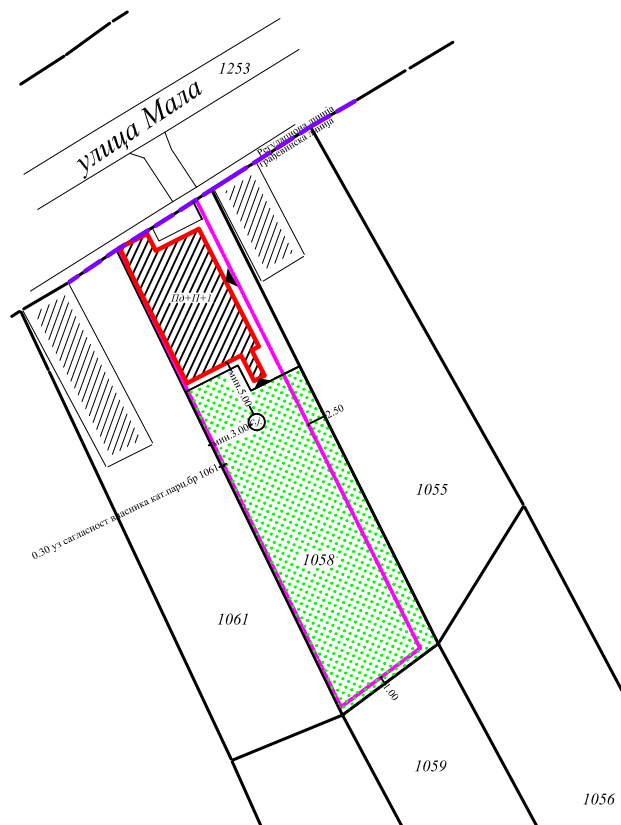
Легенда:

 Планирано рушење

# Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

--- Регулациона линија

— Грађевинска линија

▨ Планирана изградња

▲ Улаз

⊙(с.ј.) Водонепропусна септичка јама

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

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 1058 К.О. Сурдук, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-7438/2020 од 27.05.2020.год.
  2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 325/2 К.О. Сурдук, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 956-01-302-6371/2020 од 26.05.2020.год.
  3. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-154337-20 од 12.06.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 15.06.2020. год.
  4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 4710 од од 10.06.2020.год.
  5. Идејно решење израђено од стране „LMD INŽENJERING“ д.о.о. Стара Пазова, број техничке документације 15-03ИДР-20 у Старој Пазови март 2020.год..
  6. Пуномоћје за заступање од стране Јајић Немања из Сурдука дато Славици Першић из Голубинаца оверено код Јавног бележника Саве Дедајића из Старе Пазове УОП-III:211-2020 дана 17.01.2020.год.
  7. Изјава о сагласности дата од Лукић Наде којом се саглашава да Немања Јајић из Сурдука може саградити стамбени објекат на удаљености од заједничке међе која је мања од планом дефинисане, оверено код Јавног бележника Саве Дедајића из Старе Пазове УОП-II:1471-2020 дана 13.05.2020.год.
  8. 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.
  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 61-5840900 прималац Агенција за привредне регистре.
  11. Такса за локацијске услове у износу 32.010,00 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:**

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

**Начелница:**

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

**Доставити:**

1. Немањи Јајићу из Сурдука, путем пуномоћника,
2. „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова