

Република Србија  
Општина Стара Пазова  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: РОР-СПЗ-36201-ЛОС-1/2020  
Дана: 05.03.2021. године  
**СТАРА ПАЗОВА**, Светосавска бр.11  
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
**РУШЕЊЕ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА И**  
**ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА - КУЋЕ ЗА ОДМОР**  
**И ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА - ОСТАВЕ**  
на кат. парц. бр. 2052/2 и 2052/3 к.о. Сурдук  
ул. Сланкаменачки пут бб у Сурдуку

**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 и 9/20 (чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту)), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронском путем („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 68/19), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 35/15, 114/15 и 117/17), 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:** Просторни план општине Стара Пазова до 2025. год. („Сл. лист општине Срема“ бр. 12/09, 17/12, 38/13, 7/19 и 40/19).

**Подносиоци захтева:** **ДЕЈАН ПЕШИЋ**

из Београда – Стари Град

**МАЈА ПЕШИЋ**

из Београда – Стари Град

**Пуномоћник:**

Милена Бојовић

из Београда – Врачар.

**Број и дан подношења захтева:** РОР-СПЗ-36201-ЛОС-1/2020 од 05.12.2020. године.

**Подаци о локацији:** ПЦ-3 Целина кућа за одмор „Виноградине“ у Сурдуку.

Виноградарско воћарска зона се простире уз пут Сурдук-Нови Сланкамен, од северне границе насеља Сурдук до границе к.о. Сурдук и делимично је изграђена кућама за одмор.

**Катастарска парцела:**

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 2052/2 к.о. Сурдук, уписана у лист непокретности бр. 1376 к.о. Сурдук у површини од 11а 12м<sup>2</sup>.

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 2052/3 к.о. Сурдук, уписана у лист непокретности бр. 1376 к.о. Сурдук у површини од 11а 17м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** У Целини "Виноградине" у Сурдуку је могућа изградња следећих врста објеката:

- кућа за одмор,

- туристичко-угоститељских објеката и

- објеката намењених обављању делатности виноградарства и воћарства.

**Врста земљишта:** Пољопривредно земљиште.

**Степен заузетости парцеле:** На кат. парц. бр. 2052/2 и 2052/3 к.о. Сурдук могућа је изградња:

- кућа за одмор под следећим условима: минимална величина парцеле 800м<sup>2</sup>, ширина фронта парцеле минимално 12 м, степен заузетости до 30% (максимално 669м<sup>2</sup>) и

- објеката намењених обављању делатности виноградарства и воћарства на парцелама минималне површине 1.000м<sup>2</sup>, степена заузетости 10% (максимално 223м<sup>2</sup>), спратност П+0, на парцелама културе виноград или воћњак.

*Степен заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.*

**Индекс изграђености парцеле:** Индекс изграђености није предвиђен Планом за парцеле намењене изградњи кућа за одмор, као ни за објекте намењене обављању делатности виноградарства и воћарства.

*Индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.*

**Минимална површина под зеленилом:** Минимално 70% за куће за одмор или минимално 90% за објекте намењене за обављање делатности виноградарства и воћарства.

**Намена објекта:**

- За потребе формирања слободног простора за планирану изградњу неопходно је извршити рушење постојећег стамбеног објекта, спратности По+П+0, корисне површине 81м<sup>2</sup> који је изграђен на кат. парц. бр. 2052/3 к.о. Сурдук.
- Након рушења објекта планирана је изградња новог стамбеног објекта – куће за одмор намењене за једну стамбену јединицу, спратности П+1, корисне површине око 225м<sup>2</sup>, као и помоћног објекта – оставе, спратности П+0, корисне површине око 15м<sup>2</sup>.

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

**Фазност изградње:** Нема фазне изградње.

**Тип објекта:** Слободностојећи објекти.

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

Спратност планиране изградње стамбеног објекта П+1.

Спратност планиране изградње помоћног објекта П+0.

**Заузетост парцеле под објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле за куће за одмор је до 30% (максимално 669м<sup>2</sup>).

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 170м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимални индекс изграђености није предвиђен Планом.

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 300м<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:** Укупна корисна површина планиране изградње је око 240м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

**Кота приземља:** Минимално за стамбени објекат +0.10м.

**Светла висина просторија:** Минимално за стамбени објекат 2,60м; минимално за оставе 2,20м.

**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 га према графичком прилогу који је саставни део ових локацијских услова са датим регулационим и грађевинским линијама.

**Обрада слободних површина:** Слободне површине парцела уредити у виду травнатих површина. Све слободне површине парковски уредити засадом високог и ниског растиња.

**Пешачке и приступне саобраћајнице:** Парцела има улаз-излаз на локални пут Сурдук Сланкамен – улицу Сланкаменачки пут. За потребе паркирања моторног возила обезбедити простор на сопственој парцели или у склопу самог објекта.

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

Одвођење фекалних вода: Фекалне отпадне воде из објекта спровести у водонепропусну септичку јаму минимално удаљену од свих међа 3,00м. Септичка јама представља прелазно решење до изградње насељске канализационе мреже.

**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:** Предвиђено је грејање на гас, али прикључење и извођење гасних инсталација није предмет ових локацијских услова. До увођења унутрашње гасне инсталације објекат се може загревати на електричну енергију.

**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 оптичке инсталације 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 Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.- 43293-21 од 24.02.2021. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 24.02.2021. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 851 од од 12.02.2021.год.

**Напомена:**

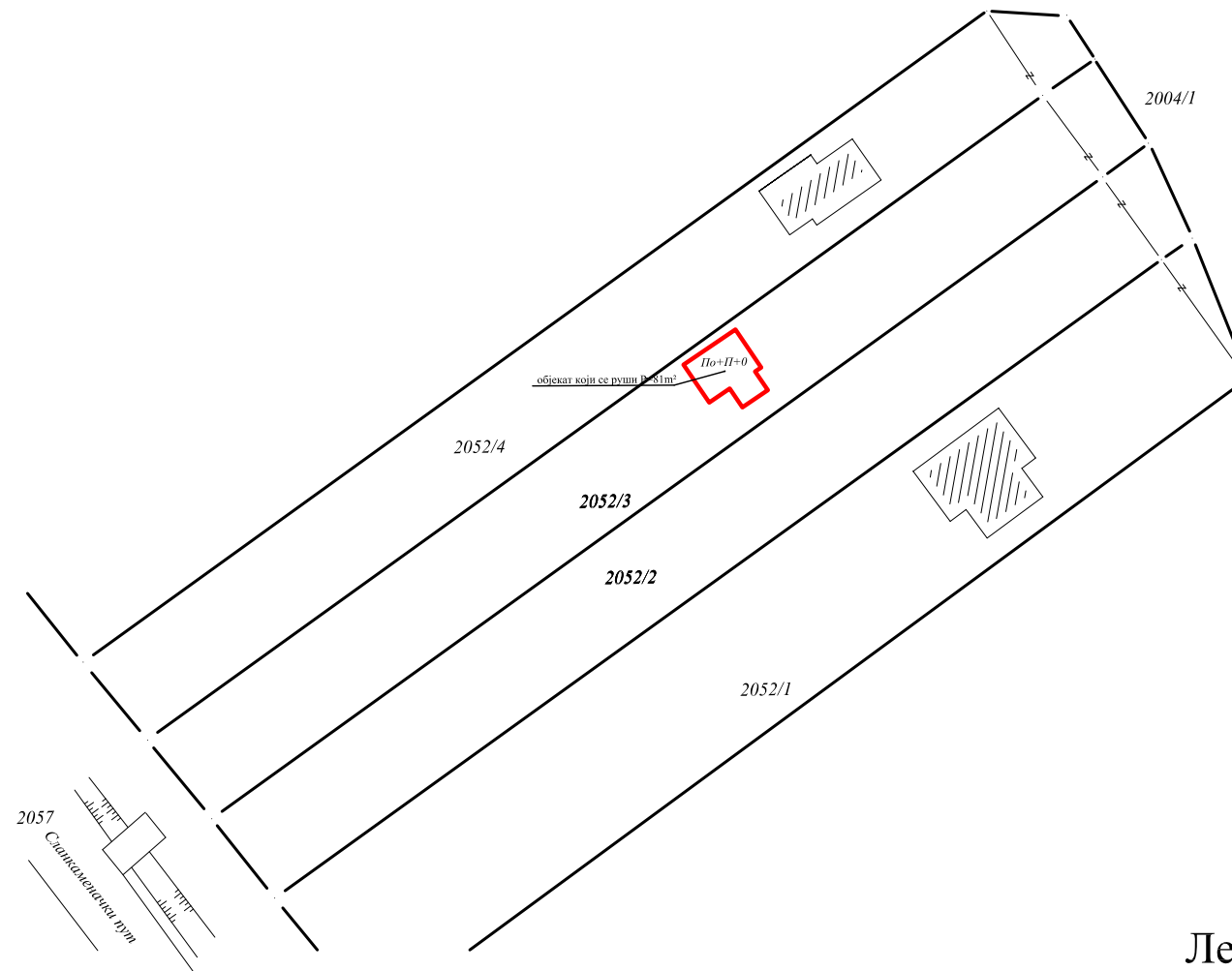
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Пре подношења захтева за употребну дозволу неопходно је извршити обједињавање предметних парцела у једну грађевинску парцелу.


# Приказ регулационих и грађевинских линија



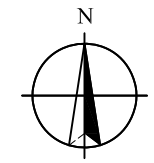
Размера 1:500



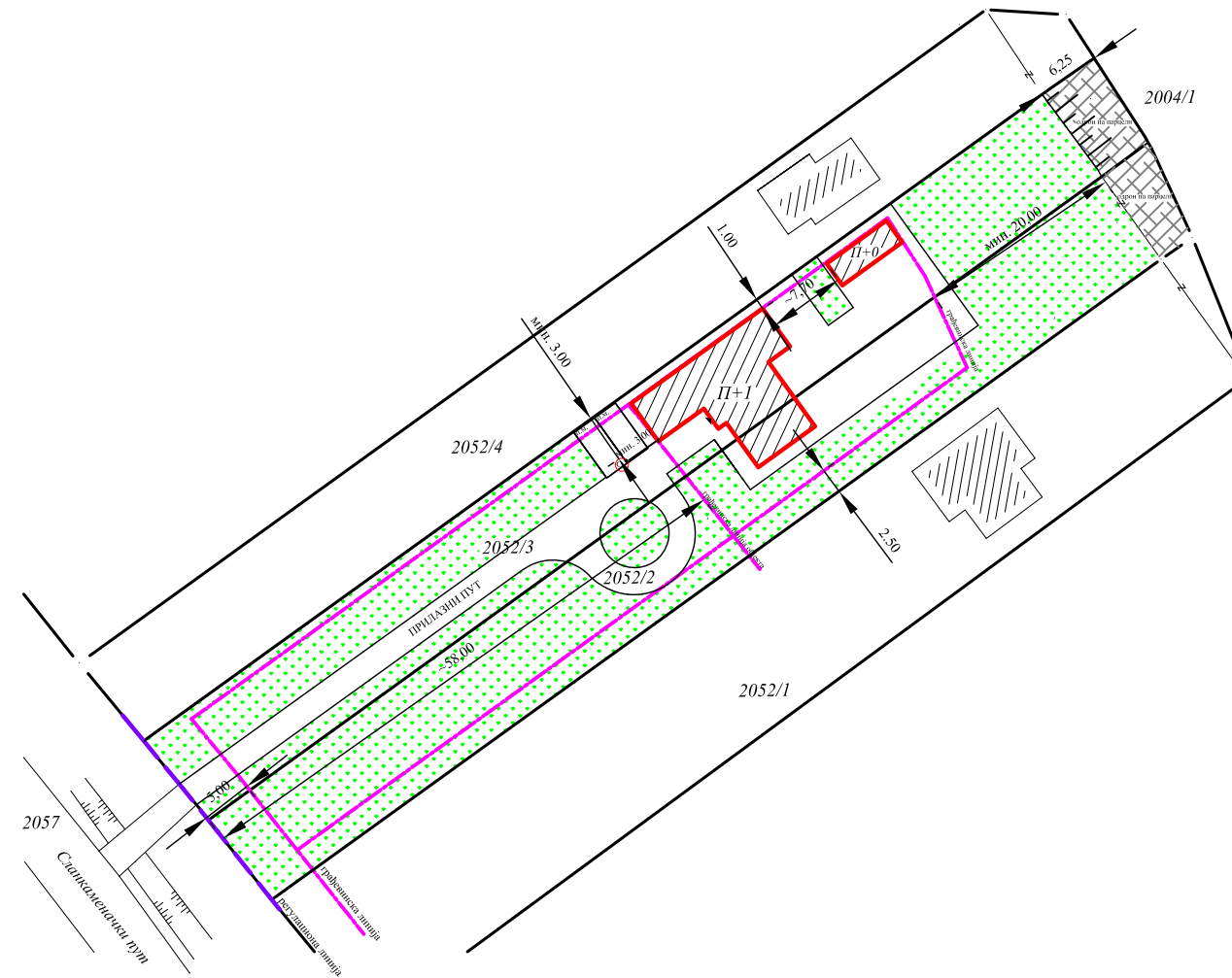
Легенда:

 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. 2052/2 и 2052/3 к.о. Сурдук од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. ROP-SPZ-36201-LOC-1/2020 од 05.02.2021. год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 2052/2 и 2052/3 к.о. Сурдук од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 956-302-1910/2021 од 05.02.2021.год.
3. Услови од ЕПС Дистрибуција Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.- 43293-21 од 24.02.2021. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 24.02.2021. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 851 од од 12.02.2021. год.
5. Идејно решење израђено од стране Пројектног бироа „ВЕРТИГО“ из Београда, број техничке документације АЗ-1/20 од 19.10.2020. године.
6. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 2052/2 и 2052/3 к.о. Сурдук израђено од стране геодетског бироа „TERRA нова“ из Старе Пазове дана 11.09.2020. год.
7. Пуномоћје за заступање од стране Дејана Пешића и Маје Пешић из Београда дато Милени Бојовић из Београда оверено код Јавног бележника др Ђорђа Д. Сибиновића из Београда број УОП-И:15097-2020 дана 23.10.2020. год.
8. Сагласност Дејана Пешића дата Маји Пешић из Београда за рушење постојећег и изградњу новог објекта на кат.парц. бр. 2052/2 и 2052/3 к.о. Сурдук оверено код Јавног бележника др Ђорђа Д. Сибиновића из Београда број УОП-И:17244-2020 дана 23.11.2020. год.
9. Сагласност Маје Пешић дата Дејану Пешићу из Београда за рушење постојећег и изградњу новог објекта на кат.парц. бр. 2052/2 и 2052/3 к.о. Сурдук оверено код Јавног бележника др Ђорђа Д. Сибиновића из Београда број УОП-И:17245-2020 дана 23.11.2020. 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 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 31-59832500 прималац Агенција за привредне регистре.
13. Такса за локацијске услове у износу 28.415,00 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

**Начелница:**

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

**Доставити:**

1. Дејану Пешићу и Маји Пешић из Београда, путем пуномоћника,
2. „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова