

Република Србија  
Општина Стара Пазова  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: РОР-СПЗ-14311-ЛОС-1/2021  
Дана: 10.06.2021. године  
**СТАРА ПАЗОВА**, Светосавска бр.11  
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ  
ЗА РУШЕЊЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ОБЈЕКТА  
И ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА  
на кат. парц. бр. 997 к.о. Сурдук  
у ул. Брђанска бр. 18  
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, 9/20 (чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту) и 52/21), 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:** План генералне регулације насеља Сурдук („Сл. лист општине Срема“ бр. 17/14 и 47/17).

**Подносилац захтева: СТЕВАН ПАРАВИЊА**

из Београда-Земуна

**Пуномоћник:**

„Point Solution konsalting“ (ПИБ 112417983)

из Старе Пазове, ул. Ћирила и Методија 6а/9,

чије је овлашћено лице Милорад Симеуновић из Старе Пазове

**Број и дан подношења захтева:** РОР-СПЗ-14311-ЛОС-1/2021 од 17.05.2021.године.

**Подаци о локацији:** Зона старог становања

**Катастарска парцела:** Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 997 к.о. Сурдук уписана је у лист непокретности број 118 к.о. Сурдук у површини 25а 10м<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 753м<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 1.506м<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 1.004м<sup>2</sup>).

**Намена објекта:** Планира се рушење стамбеног објекта означеног у копији плана бр. 1 површине 247м<sup>2</sup> за потребе изградње стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+0, корисне површине око 135м<sup>2</sup>.

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

**Фазност изградње:** Нема фазне изградње.

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

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

Спратност планиране изградње стамбеног објекта П+0.

**Заузетост парцеле под објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле је 753м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 144м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 1.506м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 145м<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 135м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

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

**Светла висина просторија:** Минимално за стамбени објекат 2,60м.

**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 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 Брђанска. 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, на гас 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 „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-49111-21 од 01.06.2021. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 02.06.2021. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 3527 од од 02.06.2020.од.

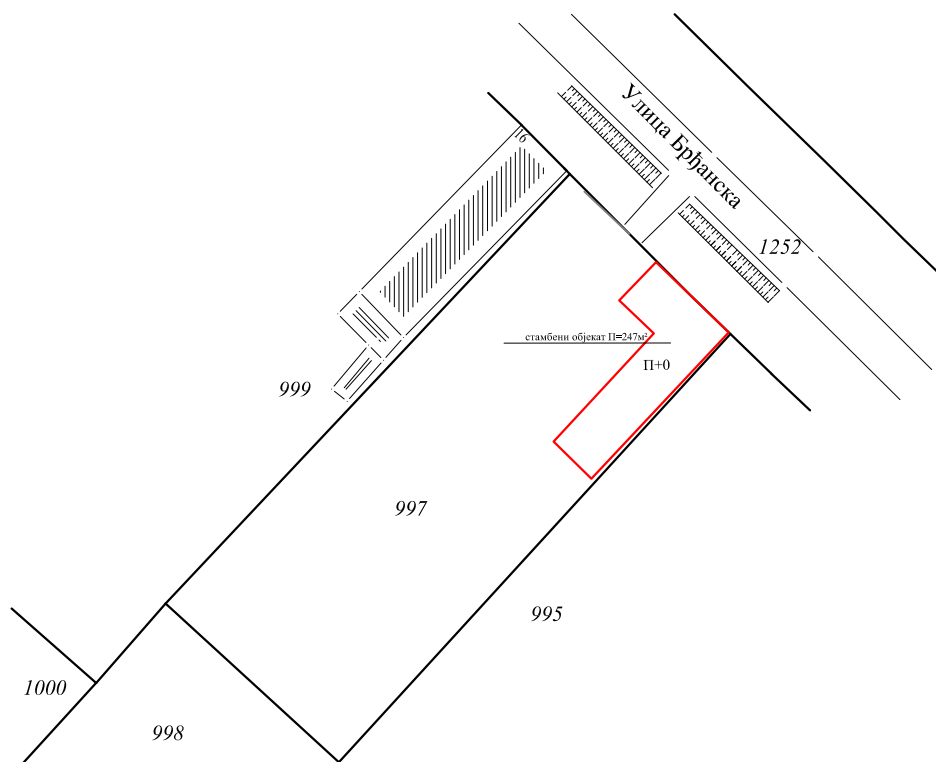
**Напомена:**

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



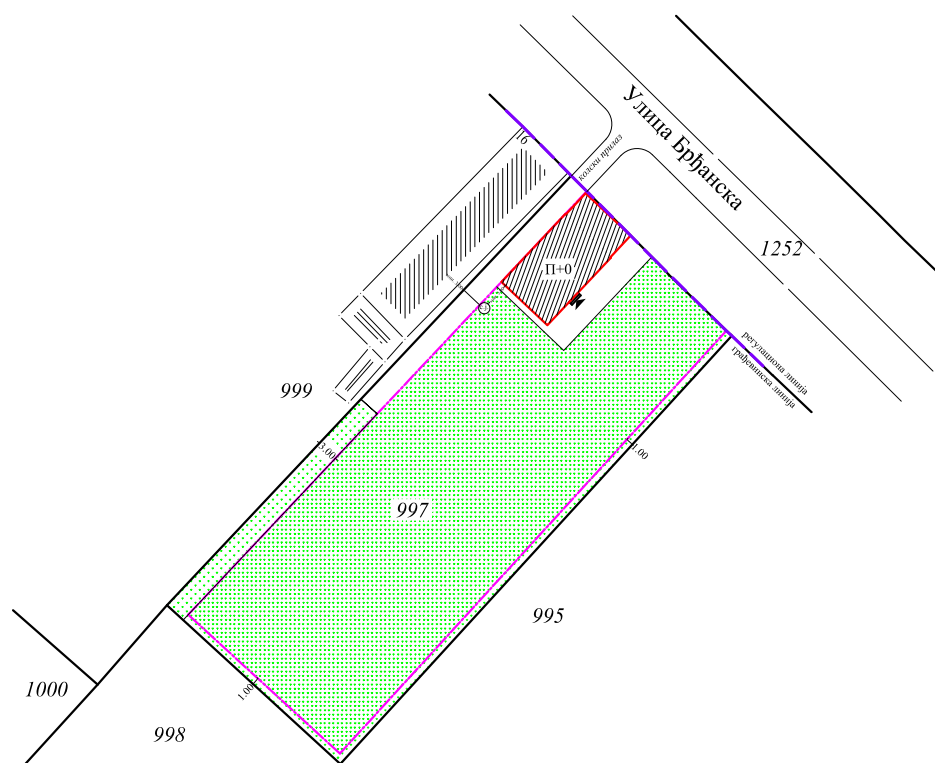
Легенда:

 Планирано рушење

# Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

--- Регулациона линија

— Грађевинска линија

▨ Планирана изградња

▲ Улаз

⊙ С.Ј. септичка јама

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

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 997 к.о. Сурдук, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-9710/2021 од 21.05.2021.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 997 к.о. Сурдук, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 956-01-302-10397/2021 од 24.05.2021.год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-49111-21 од 01.06.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд од 02.06.2021. год.,
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 3527 од од 02.06.2020.год.
5. Идејно решење израђено од стране „Point Solution konsalting“ д.о.о. Стара Пазова, број техничке документације ИДР А001-0/21 у Старој Пазови март 2021.год..
6. Пуномоћје за заступање од стране Паравиња Стевана из Београда-Земуна дато Симеуновић Милораду ПР Консултантске активности у вези с пословањем и осталим управљањем, „Point Solution konsalting“ Стара Пазова оверено код Јавног бележника Снежане Скорић из Старе Пазове УОП-П:1935-2021 дана 21.04.2021.год.
7. 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.
8. 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.
9. Накнада за ЦЕОП у износу од 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 74-56457500 прималац Агенција за привредне регистре.
10. Такса за локацијске услове у износу 13.820,00 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

**Начелница:**

**дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић**

Доставити:

1. Паравиња Стевану из Београда, путем пуномоћника,
2. „Електродистрибуција Србије“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова