



Република Србија  
Општина Стара Пазова  
Општинска управа Стара Пазова  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: РОР-СПЗ-6380-ЛОС-1/2022  
Дана: 26.05.2022. године  
Стара Пазова, Светосавска бр.11  
Број телефона: 022/310-170  
БС

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ  
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА  
СА ДВЕ СТАМБЕНЕ ЈЕДИНИЦЕ  
на кат. парц. бр. 2718/1, 2718/2 и 2559 к.о. Сурдук  
ул. Башкотова 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, 9/20 и 52/2021), 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. 031-111/2021-III од 21.07.2021. год.

**Плански основ за израду локацијских услова:** План генералне регулације насеља Сурдук („Сл. лист општине Срема“ бр. 217/14, 47/17 и 23/21).

**Подносилац захтева: SABINE DEYER**  
из Београда

**Пуномоћник:** Радивоје Динић  
из Београда

**Број и дан подношења захтева:** РОР-СПЗ-6380-ЛОС-1/2022 од 04.03.2022.године.

**Подаци о локацији:** Зона породичног становања

**Катастарска парцела:**

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц. бр. 2718/1 к.о. Сурдук уписана је у лист непокретности број 1525 к.о. Сурдук у површини 09а 13м<sup>2</sup>.

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц. бр. 2718/2 к.о. Сурдук уписана је у лист непокретности број 1525 к.о. Сурдук у површини 13а 61м<sup>2</sup>.

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц. бр. 2559 к.о. Сурдук уписана је у лист непокретности број 1525 к.о. Сурдук у површини 16а 73м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** У зони породичног становања, дозвољена је изградња: породично стамбених објеката, породично стамбених објеката са пољопривредно-економским објектом, двојног стамбеног објекта и другог објекта на парцелама породичног становања (летње кухиње, гараже, оставе...и сл.), пратећих садржаја становања, у приземљу стамбених објеката, као што су: продавнице робе дневне потрошње, пословни простори, угоститељство, мањи спортско-рекреативни садржаји, занатство и друге намене које допуњују становање и које не ометају становање мирисом, буком или емисијом штетних гасова.

**Врста земљишта:** Земљиште у грађевинском подручју.

**Степен заузетости парцеле:** До 40% (Максимално 1.579м<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 парцеле:** Није дефинисан Планом.

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

**Минимална површина под зеленилом:** Минимално 30 % (минимално 1.184м<sup>2</sup>).

**Намена објекта:** Планира се изградња стамбеног објекта са две стамбене јединице, спратности Пд+П, корисне површине око 324м<sup>2</sup>, где стан број 1 има око 192м<sup>2</sup>, стан број 2 око 106м<sup>2</sup> корисне површине, а заједничка подрумска просторија око 26м<sup>2</sup>.

**Класификација и категорија објекта:** стамбени објекат А – 112111– 100%,

**Фазност изградње:** Нема фазне изградње.

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

**Спратност објекта:** Максимална спратност је од П до П+1+Пк.

Спратност планиране изградње је Пд+П.

**Заузетост парцеле под објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле је 1.579м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 360м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност није дефинисана Планом.

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 360м<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:** Корисна површина планиране изградње је око 324м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

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

**Осветљење и вентилација:** Све просторије у објекту морају имати вентилацију, дневно или вештачко светло.

**Отвори на фасади према бочној међи:** Отварање отвора на просторијама за становање као и атељеима и пословним просторијама на бочним фасадама може се дозволити ако је међусобна удаљеност између објеката (укупно са испадима) једнака или већа од 5,00м. Ако је међусобна удаљеност од 2,50м до 5,00м, дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене уз услов да доња kota на коју се поставља отвор буде једнака или виша од 1,80м.

**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 30% зелених површина.

**Пешачке и приступне саобраћајнице:** Парцеле имају постојећи излаз/улаз на улици Дрварску. За потребе паркирања моторних возила обезбедити простор на сопственој парцели.

**Одводњавање фекалних вода:** Фекалне употребљене воде из објеката одвести у водонепропусне септичке јаме на парцели минимално удаљене од објекта и границе парцеле 3м. Септичке јаме представљају прелазно решење до изградње фекалне канализације у улици.

**Одводњавање површинских вода:** Атмосферске воде одвести у зелене површине на парцели корисника.

**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. Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне, или комбинација зидане и транспарентне ограде, с тим да укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од 2,00м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини.

**Загревање објекта:** Објекат ће се загревати алтернативно, електричном енергијом или на 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 плана водова од РГЗ Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад картиране су телекомуникационе инсталације.

**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.-205475-22 од 18.05.2022. године, заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд 18.05.2022. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 4819 од од 13.05.2022. 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.

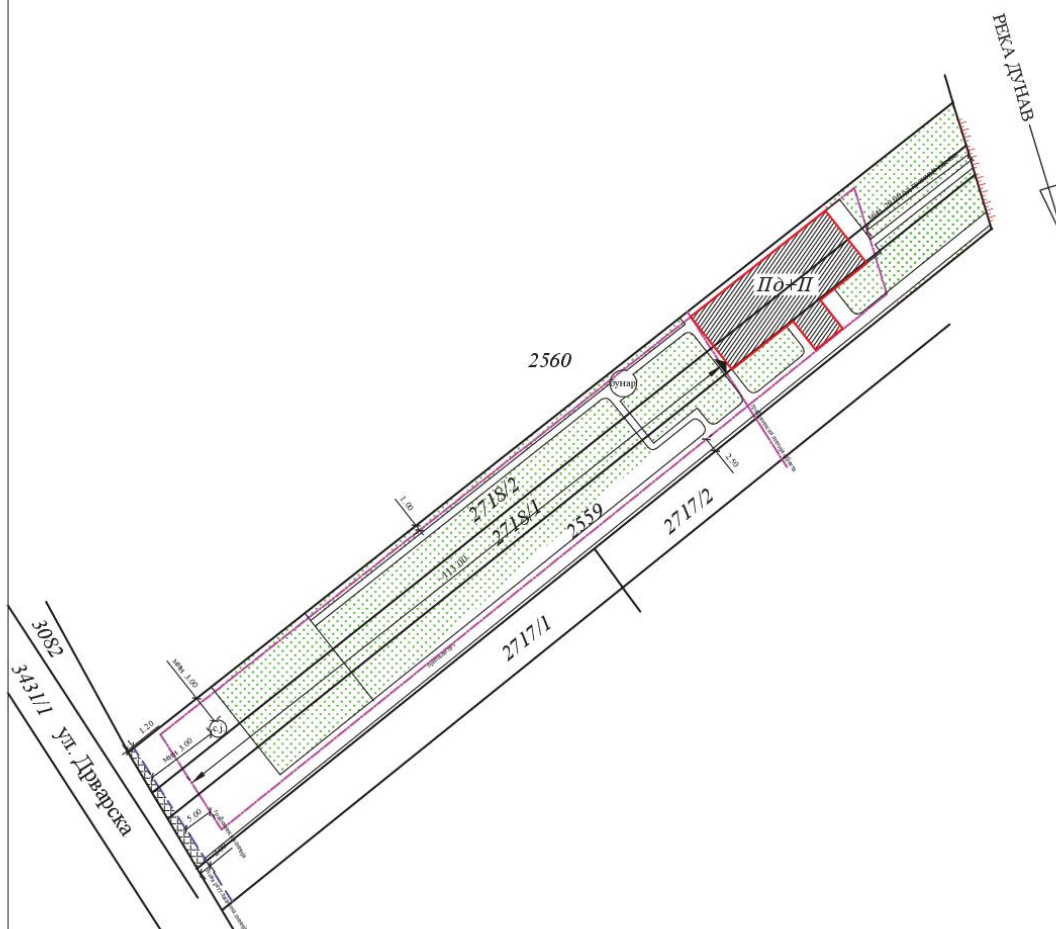
Пре подношења захтева за грађевинску дозволу неопходно је извршити парцелацију кат.парц. бр. 2718/1, 2718/2 и 2559 к.о. Сурдук и регулисање имовинско-правних односа са општином Стара Пазова, због формирања површине јавне намене – проширења улице Дрварске.

Обавеза је да се пре подношења захтева за издавање употребне дозволе, спроведе препарцелација у складу са Законом и изврши обједињавање предметних катастарских парцела у једну грађевинску парцелу.







# Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:1000



Легенда:

-  Регулациона линија
-  Грађевинска линија
-  Планирана изградња
-  Одвајање за јавну површину
-  Улаз
-  Водонепропусна септичка јама

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат. парц. бр. 2718/1, 2718/2 и 2559 к.о. Сурдук, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-9410/2022 од 09.05.2022. год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 2718/1, 2718/2 и 2559 к.о. Сурдук, од РГЗ Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-10381/2022 од 05.05.2022.год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-205475-22 од 18.05.2022. године, заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд 18.05.2022. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 4819 од од 13.05.2022. год.
5. Идејно решење израђено од стране „ALEXTRA“ д.о.о. Београд, број техничке документације 0304-0/22, из фебруара 2022. године
6. Пуномоћје за заступање од стране Sabine Deyer из Београда дато Радивоју Динићу из Београда, оверено код Јавног бележника Саве Дедајића из Старе Пазове под бројем УОП-III:378-2022 дана 31.01.2022. год.
7. 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
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 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 22-51050608, прималац Агенција за привредне регистре.
10. Такса за локацијске услове у износу 22.680,00 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.

**Начелница,**

Душанка Грозданић Миловић, дипл.инж.арх.

Доставити:

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