

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-СПЗ-18977-ЛОС-2/2020
Дана: 17.11.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА РУШЕЊЕ ПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ
И ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 135 и 136 к.о. Сурдук
у ул. цара Лазара бр. 149 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 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) и 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 број: 112-5-25/2019-III од 14.06.2019.године.

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

Подносилац захтева: „Н.С.В.“ д.о.о. из Београда-Нови Београд (ПИБ 110030299),
ул. Антифашистичке Борбе бр. 23Г.

Пуномоћник: „ЛЕВЕЛ ПРОЈЕКТ“ д.о.о. из Ниша (ПИБ 109313666)
ул. Таковска бр. 17 чије је овлашћено лице
Наталија Цветковић из Ниша-Медијана.

Број и дан подношења захтева: РОР-СПЗ-18977-ЛОС-2/2020 од 18.08.2020. године.

Подаци о локацији: Становање-Зона старог становања

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 135 к.о. Сурдук, уписана у лист непокретности бр. 625 к.о. Нови Бановци у површини од 0ба 84м².

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 136 к.о. Сурдук, уписана у лист непокретности бр. 625 к.о. Нови Бановци у површини од 29а 16м².

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 1080м²).

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 2160м²)

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 1440м²).

Намена објекта: Планира се рушење постојећег стамбеног објекта површине 79м² (означеног у копији катастарског плана бројем 1), на кат. парц. бр. 135 к.о. Сурдук, за потребе ослобађања простора за изградњу стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом на кат. парц. бр. 135 и 136 к.о. Сурдук, спратности П+0, корисне површине око 291м².

Класификација и категорија објекта: Стамбени објекат 111011 А – 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 1080м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 360м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 2160м².

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 360м².

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 291м².

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 парцела 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 улаз-излаз на улицу цара Лазара. За потребе паркирања моторног возила обезбедити простор на сопственој парцели.

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

Овођење 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: 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 Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-295077-20 од 16.10.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 19.10.2020. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 8224 од од 13.10.2020.год.

Напомена:

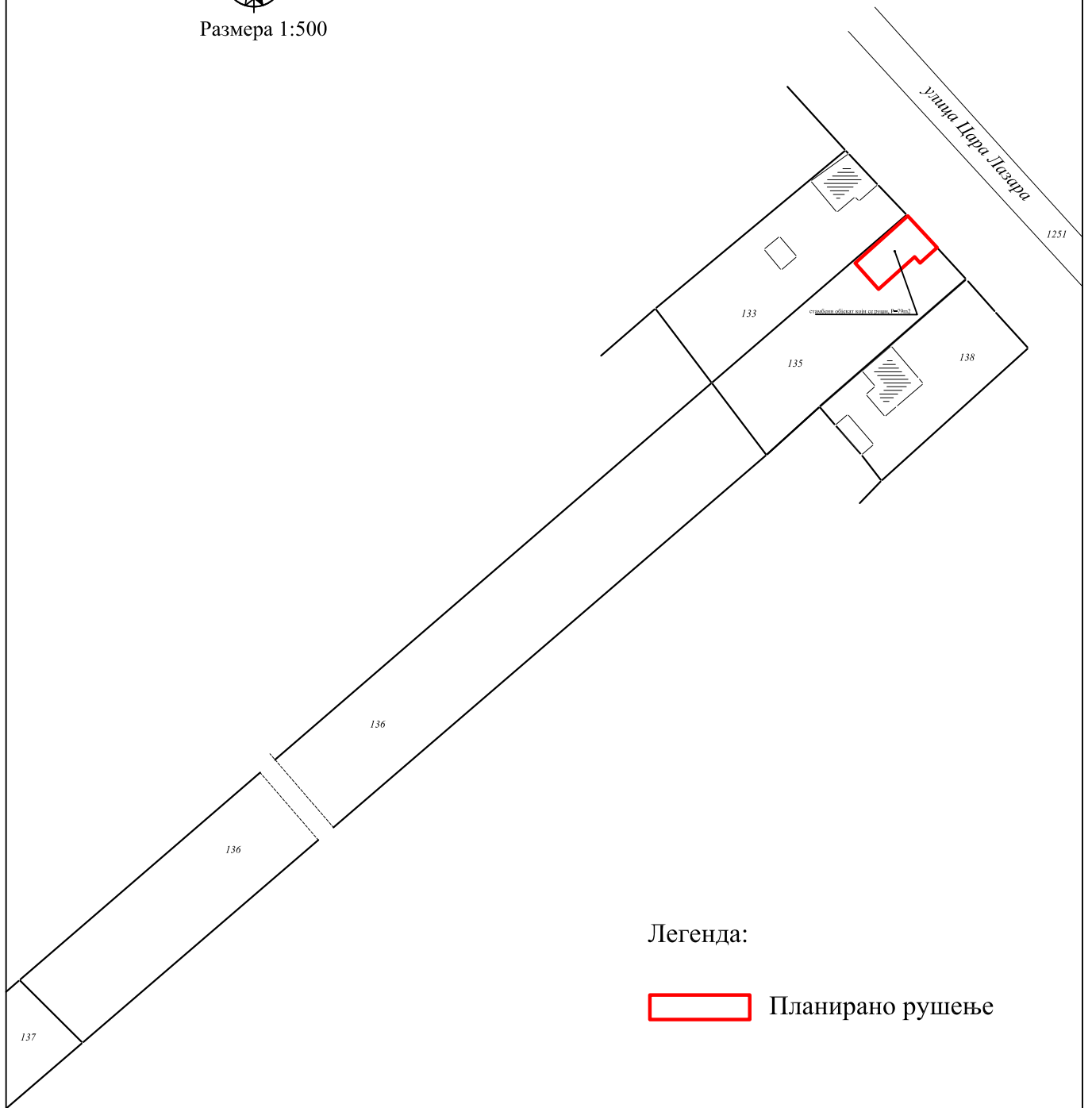
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

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 рушења



Размера 1:500



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. 135 и 136 к.о. Сурдук од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-15378/2020 од 21.09.2020.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 135 и 136 к.о. Сурдук од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 956-01-302-12762/2020 од 03.09.2020.год.
3. Услови од ЕПС Дистрибуција Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-295077-20 од 16.10.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 19.10.2020. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 8224 од од 13.10.2020.год.
5. Идејно решење израђено од стране „ЛЕВЕЛ ПРОЈЕКТ“ д.о.о. из Ниша, број техничке документације ИДР-09/20 из августа 2020. године.
6. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 135 и 136 К.О. Сурдук израђено од стране геодетског бироа „TERRA nova“ из Старе Пазове дана 10.08. 2020.год.
7. Пуномоћје за заступање од стране „Н.С.В.“ д.о.о. из Београда-Нови Београд дато Цветковић Наталији из Ниша дана 10.06.2020.год. електронски потписано 13.08.2020.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 19-5409400 прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу 21.481,00 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. „Н.С.В.“ д.о.о. из Београда-Нови Београд, путем пуномоћника,
2. „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова