

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-СПЗ-13440-ЛОСН-2/2020
Дана: 11.09.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 312/1 к.о. Сурдук
у ул. Илије Шашића 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, 83/18 (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), чл. 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 документ: План генералне регулације насеља Сурдук („Сл. лист општине Срема“ бр. 217/14 и 47/17).

Подносилац захтева: „CONCRETE LAND“ д.о.о. (ПИБ 105806004)
из Старих Бановаца, ул. Грчка бр. 30.

Пуномоћник: Никола Граовац
из Београда - Савски Венац

Број и дан подношења захтева: РОР-СПЗ-13440-ЛОСН-2/2020 од 11.06.2020. године.

Подаци о локацији: Становање – зона старог становања.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ републичког геодетског завода кат . парц. бр. 312/1 к.о. Сурдук, уписана у лист непокретности број 775 к.о. Сурдук, у површини од 24а 94м².

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 748м²).

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 1496м²).

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 998м²).

Намена објекта: Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности Пд+П+1, корисне површине око 325м².

Класификација и категорија објекта: Стамбени објекат - А 111011 – 100%.

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимална дозвољена спратност износи П+1+Пк.

Спратност планираног објекта је Пд+П+1.

Заузетост парцеле под планираним и постојећим објектима: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је 748м².

Заузетост парцеле под објектом износи око 165м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност је 1496м²

Изграђеност парцеле износиће око 300м².

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 износиће око 325м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Кота приземља +0.15м у односу на тротоар у улици.

Светла висина просторија: Стамбени простор минимално 2,60м

Осветљење и вентилација: Све просторије у објектима 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.

Посебно је забрањена изградња на рубовима лесних одсека (удаљење грађевинске линије од ивице одсека је најмање 20 м).

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 улаз-излаз на улицу Илије Шашића. За потребе паркирања моторног возила обезбедити простор на сопственој парцели за минимално једно путничко возило.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде са крова објекта одвести путем олучних вертикала на зелене површине на парцели.

Одвођење фекалних вода: Канализацију употребљених вода решити одвођењем у водонепропусну јаму која представља прелазно решење до изградње уличне канализационе мреже. Удаљеност септичке јаме је минимално 3,00м од објекта и границе парцеле.

Врста и висина ограде: Око парцеле потребно је изградити ограду. Елементи ограде (темељи, стубови, 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 до 1,80м.

Загревање објекта: Стамбени објекат ће се загревати на чврсто гориво.

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 РГЗ-а Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад картиране су инсталације гаса и телефона на предметној локацији.

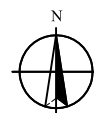
Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Електро услови: Према Условима од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-178898-20 од 03.07.2020. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 03.07.2020. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 5381 од 30.06.2020. год..

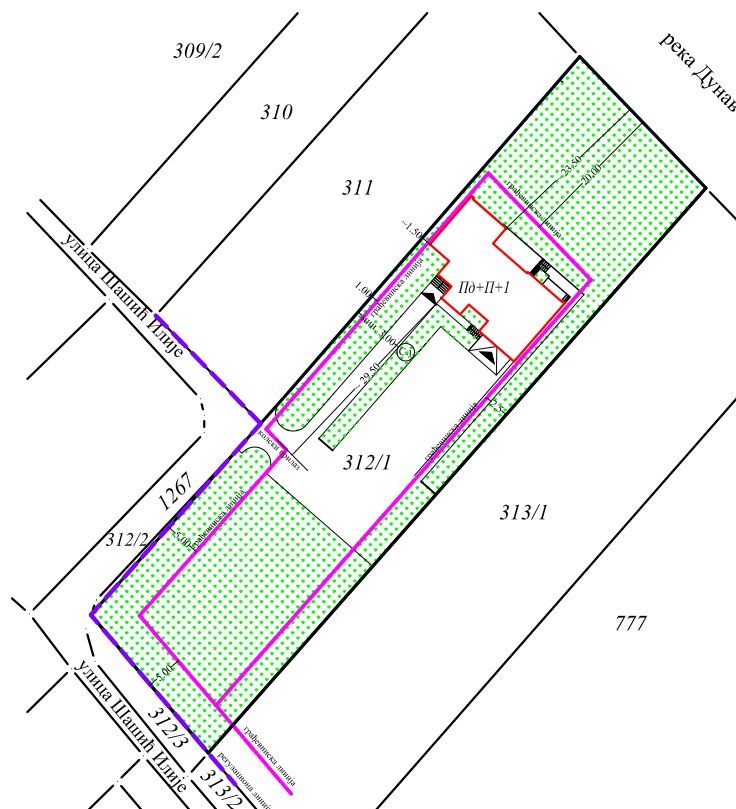
Напомена:

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.

Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:1000



Легенда:

--- Регулациона линија

— Грађевинска линија

▨ Планирана изградња

▲ Улаз

⊙ септичка јама

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат. парц. бр. 312/1 к.о. Сурдук, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-8933/2020 од 17.06.2020. год.
2. Копија катастарског плана водова за кат. парц. бр. 312/1 к.о. Сурдук од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-01-302-7691/2020 од 15.06.2020. год.
3. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-178898-20 од 03.07.2020. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 03.07.2020. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 5381 од 30.06.2020. год.
5. Идејно решење израђено од стране “Никола Граовац ПР Архитектонски студио „Dreamers architects“ Београд бр.тех. документације 30/20 из маја 2020.год.
6. Пуномоћ за заступање од стране „CONCRETE LAND“ д.о.о. из из Старих Бановаца дато Николи Граовцу из Београда, оверено дана 29.05.2020. год. од јавног бележника Саве Дедајића под бројем УОП – IV:691-2020
7. Такса за решење 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 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 36-54441400, прималац Агенција за привредне регистре.
10. Такса за локацијске услове у износу од 19.977,00 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. „CONCRETE LAND“ д.о.о. из Старих Бановаца, путем пуномоћника,
2. ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. „Водовод и канализација“ ЈП Стара Пазова,