

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-СПЗ-2833-ЛОС-1/2020
Дана: 25.05.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат.парц.бр. 2582/5 к.о. Сурдук
у ул. Дрварској 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), 31/2019, 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. 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 35/15, 114/15 и 117/2017), 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. 217/14 и 47/17).

Подносилац захтева: ДАВОР РАДОЈИЧИЋ
из Београда - Земун

Пуномоћник: Срђан Јовић
из Старе Пазове

Број и дан подношења захтева: РОР-СПЗ-2833-ЛОС-1/2020 од 06.02.2020.године.

Подаци о локацији: Зона планираног становања.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 2582/5 к.о. Сурдук уписана је у лист непокретности број 2721 ко. Сурдук у површини 12а51м².

Намена парцеле: С2 - слободностојећи породични стамбени или стамбено-пословни објекат: могућност пословања унутар објекта или на парцели.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Индекс заузетости парцеле: До 40% (Максимално 500м²).

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

Индекс изграђености парцеле: До 0,8 (Максимално 1001м²)

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 375м²).

Намена објекта: Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности Су+П, корисне површине око 160м².

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 Су+П.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 500м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 135м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 1001м².

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 193м².

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 160м².

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 парцеле уредити у виду травнатих површина. Све слободне површине парковски уредити са засадам високог и ниског растиња. Минимално 30% зелених површина.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Парцела има улаз-излаз на улицу Дрварска бб. За потребе паркирања моторног возила обезбедити простор на сопственој парцели или у конкретном случају у склопу објекта.

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.-81902-20 од 17.03.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 18.03.2020. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 2377 од од 11.03.2020.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.

Пре подношења захтева за грађевинску дозволу неопходно је да се кат. парц. бр. 2582/ 6 и 2582/ 7 к.о. Сурдук упишу у РГЗ СКН Стара Пазова на име Општине Стара Пазова из разлога што су исте предвиђене за површине јавне намене - улице у насељу Сурдук.

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 2582/5 к.о. Сурдук од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-5287/2020 од 23.04.2020.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 2582/5 к.о. Сурдук од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 956-01-302-1775/2020 од 13.02.2020.год.
3. Услови од ЕПС Дистрибуција Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-81902-20 од 17.03.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 18.03.2020. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 2377 од од 11.03.2020.год.
5. Идејно решење израђено од стране „KONSALTING“ д.о.о. Стара Пазова, број техничке документације 240/019-ИДР у Старој Пазови јануар 2020.год..
6. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 2582/5 К.О. Сурдук израђено од стране геодетског бироа „TERRA PLUS“ 20.12. 2019.год.
7. Пуномоћје за заступање од стране Давора Радојичића из Земуна дато Срђану Јовићу и Дениси Кркић обоје из Старе Пазове оверено код Јавног бележника Петра Ђурђевића из Старе Пазове УОП-П:4958-2019 дана 08.11.2019.год.
8. Такса за захтев у износу од 320,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 50-016, 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 71-53011000 прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу 14.345,00 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. Радојичић Давору из Београда, путем пуномоћника,
2. „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова