

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-СПЗ-22843-ЛОСН-2/2019
Дана: 23.01.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 744/5 к.о. Сурдук
у Сурдуку у улици Светог Саве бр. 66**

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 и 37/19 др. Закон), Правилника о поступку 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 документ: План генералне регулације насеља Сурдук („Сл. лист општине Срема“ бр. 217/14 и 47/17).

Подносилац захтева: **ДРАГАНА КНЕЖЕВИЋ**
из Београда-Земун Поље

Пуномоћник: С.Р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ (ПИБ 102695520)
из Старе Пазове ул. Тирила и Методија, бр. 15/13,
чије овлашћено лице је Марина Маринко из Старе Пазове

Број и дан подношења захтева: РОР-СПЗ-22843-ЛОСН-2/2019 од 31.10.2019. године.

Подаци о локацији: Зона старог становања.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 744/5 к.о. Сурдук, површине 05а 54м², уписана је у лист непокретности број 2704 к.о. Сурдук.

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 166м²)

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 332м²)

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 222м²).

Намена објекта: Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+0, корисне површине око 30м².

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

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимална спратност П+1+Пк;

Спратност планиране изградње П+0.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 166м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 40м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 332м².

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 40м².

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 30м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Стамбени +0,45м.

Светла висина просторија: Стамбени минимално 2,60м.

Отвори на фасади према ближој суседној међи: Отворе поставити на парпетни зид минималне висине $h = 1,80\text{м}$. Максималне димензије прозорских отвора износе 1,20 м x 0,60 м.

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 улаз-излаз на површину јавне намене - на улицу Светог Саве. За потребе паркирања моторног возила обезбедити простор на сопственој парцели или у склопу објекта.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму на парцели минимално удаљену од било које међе 3,0м. Септичка јама представља прелазно решење до изградње фекалне канализације у улици.

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, чврсто гориво или гас.

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 од РГЗ-а , Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-01-302-8182/2019 од 10.09.2019. год. картиране су тт инсталације за кат. парц. бр. 744/5 к.о. Сурдук.

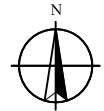
Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Електро услови: Према Условима од „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.- 3800365-19 од 05.12.2019. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 10.12.2019. год..
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 11099 од 02.12.2019. год.

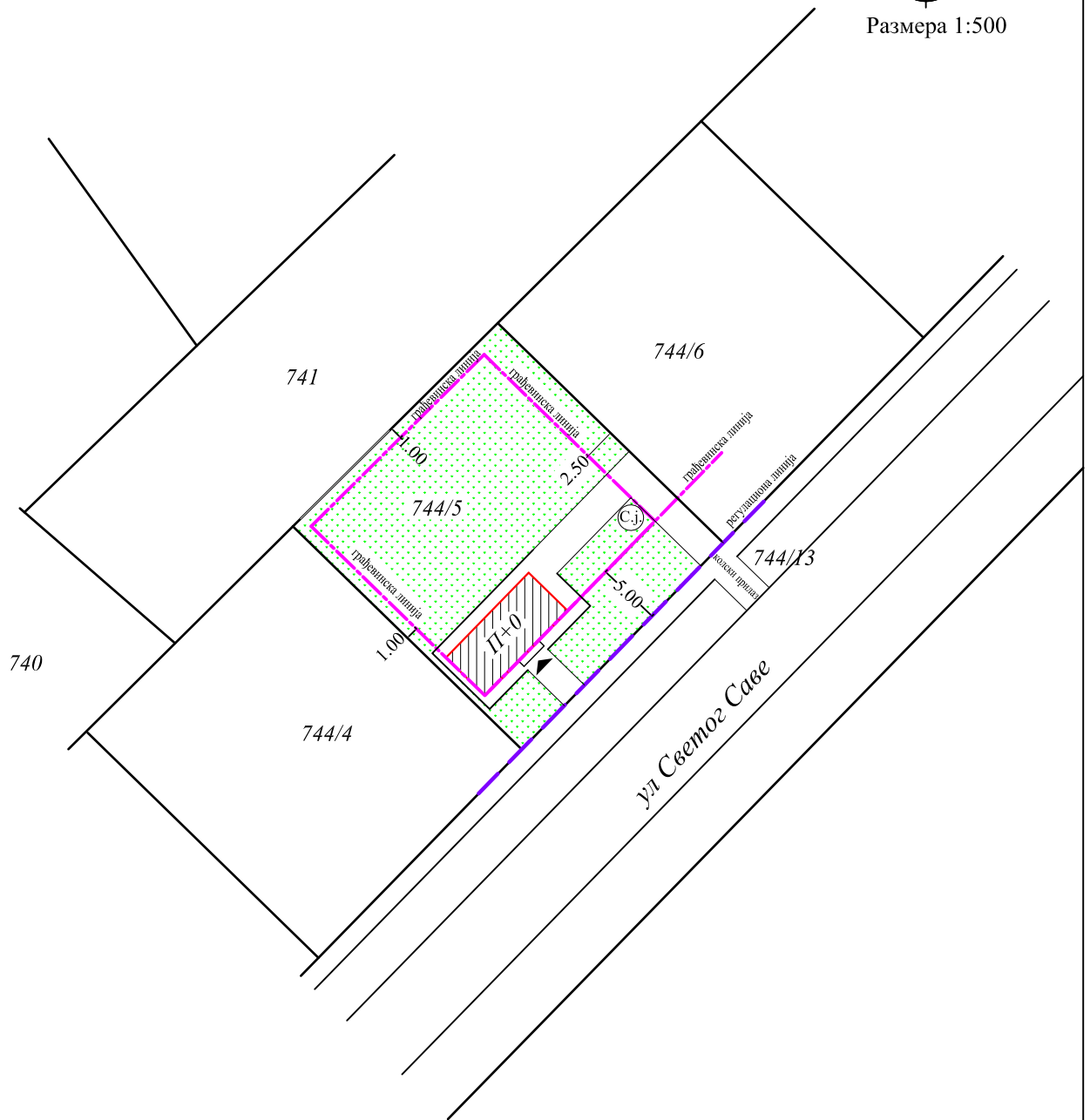
Напомена:

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 1:500



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. 744/5 к.о. Сурдук, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. ROP-SPZ-22843-LOCH-2/2019 од 04.11.2019. год.
2. Копија катастарског плана водова за кат. парц. бр. 744/5 к.о. Сурдук, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-01-302-8182/2019 од 10.09.2019. год.
3. Услови од „ЕПС Дистрибуција“ Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-3800365-19 од 05.12.2019. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 10.12.2019. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 11099 од 02.12.2019. год.
5. Идејно решење израђено од стране агенције за пројектовање с.р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ из Старе Пазове, бр. тех. документације ИДР-ГП-025/19 из јула 2019. године.
6. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 744/5 к.о. Сурдук израђен од геодетског бироа „Гео СЛАЈ“ из Старе Пазове из јуна 2019. год.
7. Пуномоћје за заступање од стране Кнежевић Драгане из Београда дато С.Р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ из Старе Пазове, оверено код Јавног бележника Петра Ђурђевића из Старе Пазове, бр. УОП-П:3570-2019 од 24.07.2019. 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 95-55907503 прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу 2.586,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.

Приговор против ових локацијских услова може се поднети надлежном општинском већу у року од 3 (три) дана од дана достављања локацијских услова.

Обрада:

дипл.правник Радомир Невајда
струк.инж.грађ. Биљана Симеуновић

Начелница:

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. Кнежевић Драгани из Београда, путем пуномоћника,
2. „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова