

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-СПЗ-10932-ЛОС-3/2021
Дана: 14.06.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА - КУЋЕ ЗА ОДМОР,
ОТВОРЕНОГ БАЗЕНА
И ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА - ОСТАВЕ
на кат. парц. бр. 2045 к.о. Сурдук
ул. Сланкаменачки пут 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, 83/2018 (чл. 105-110 нису у пречишћеном тексту), 31/19, 37/19 др. Закон, 9/20 (чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту) и 52/21), 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), 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: Просторни план општине Стара Пазова до 2025. год. („Сл. лист општине Срема“ бр. 12/09, 17/12, 38/13, 7/19 и 40/19).

Подносиоци захтева: ВИШЊА ЦВИЈОВИЋ

из Београда

Пуномоћник: „Форма Нова“ Гордана Гушић пр. Ниш (ПИБ 107096039)
ул. цара Душана бр. 89,
чији је заступник Гордана Гушић из Ниша.

Број и дан подношења захтева: РОР-СПЗ-10932-ЛОС-3/2021 од 23.04.2021. године.

Подаци о локацији: ПЦ-3 Целина кућа за одмор „Виноградине“ у Сурдуку.

Виноградарско воћарска зона се простире уз пут Сурдук-Нови Сланкамен, од северне границе насеља Сурдук до границе к.о. Сурдук и делимично је изграђена кућама за одмор.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 2045 к.о. Сурдук, уписана у лист непокретности бр. 2756 к.о. Сурдук у површини од 34а 35м².

Намена парцеле: У Целини "Виноградине" у Сурдуку је могућа изградња следећих врста објеката:

- кућа за одмор,
- туристичко-угоститељских објеката и
- објеката намењених обављању делатности виноградарства и воћарства.

Врста земљишта: Пољопривредно земљиште.

Степен заузетости парцеле: На кат. парц. бр. 2045 к.о. Сурдук могућа је изградња:

- кућа за одмор под следећим условима: минимална величина парцеле 800м², ширина фронта парцеле минимално 12 м, степен заузетости до 30% (максимално 669м²) и
- објеката намењених обављању делатности виноградарства и воћарства на парцелама минималне површине 1.000м², степена заузетости 10% (максимално 223м²), спратност П+0, на парцелама културе виноград или воћњак.

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

Индекс изграђености парцеле: Индекс изграђености није предвиђен Планом за парцеле намењене изградњи кућа за одмор, као ни за објекте намењене обављању делатности виноградарства и воћарства.

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

Минимална површина под зеленилом: Минимално 70% за куће за одмор или минимално 90% за објекте намењене за обављање делатности виноградарства и воћарства.

Намена објекта: Планирана је изградња стамбеног објекта за повремени боравак – куће за одмор намењене за једну стамбену јединицу, спратности Пд+П+1, корисне површине око 340м², отвореног базена, спратности Пд+0, бруто површине око 135м², дубина укопавања – 1,80м и помоћног објекта – оставе, спратности П+0, корисне површине око 10м².

Класификација и категорија објекта: Доминантна категорија Б

Стамбени објекат 111012 Б – 100%,

Отворени базен 241221 Г – 100%,

Помоћни објекат 124220 А – 100%.

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекти.

Спратност објекта: Максимална спратност П+1+Пк.

Спратност планиране изградње стамбеног објекта Пд+П+1.

Спратност отвореног базена Пд+0.

Спратност планиране изградње помоћног објекта П+0.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле за куће за одмор је до 30% (максимално 1031м²).

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 260м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимални индекс изграђености није предвиђен Планом.

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 390м².

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 475м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално за стамбени објекат +0.10м.

Светла висина просторија: Минимално за стамбени објекат 2,60м; минимално за оставе 2,20м.

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: Објекте прилагодити ситуацији на терену и регулисати 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 засадом високог и ниског растиња.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Парцела има улаз-излаз на локални пут Сурдук Сланкамен – улицу Сланкаменачки пут. За потребе паркирања моторног возила обезбедити простор на сопственој парцели или у склопу самог објекта.

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

Одвођење фекалних вода: Фекалне отпадне воде из објекта спровести у водонепропусну септичку јаму минимално удаљену од свих међа 3,00м. За базен предвидети посебну водонепропусну септичку јаму, чија ће запремина бити у складу за запремином базена. 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 (темелји, 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: Загревање објекта предвидети алтернативно на електричну енергију или чврста горива. Могуће је и постављање соларних панела за загревање санитарне топле воде.

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 оптичке инсталације у РГЗ Служби за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Електро услови: Према Условима „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме бр. 88.1.1.0.-Д-07.17.-18769-21 од 14.05.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 17.05.2021.год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 3077 од од 18.05.2021.год.

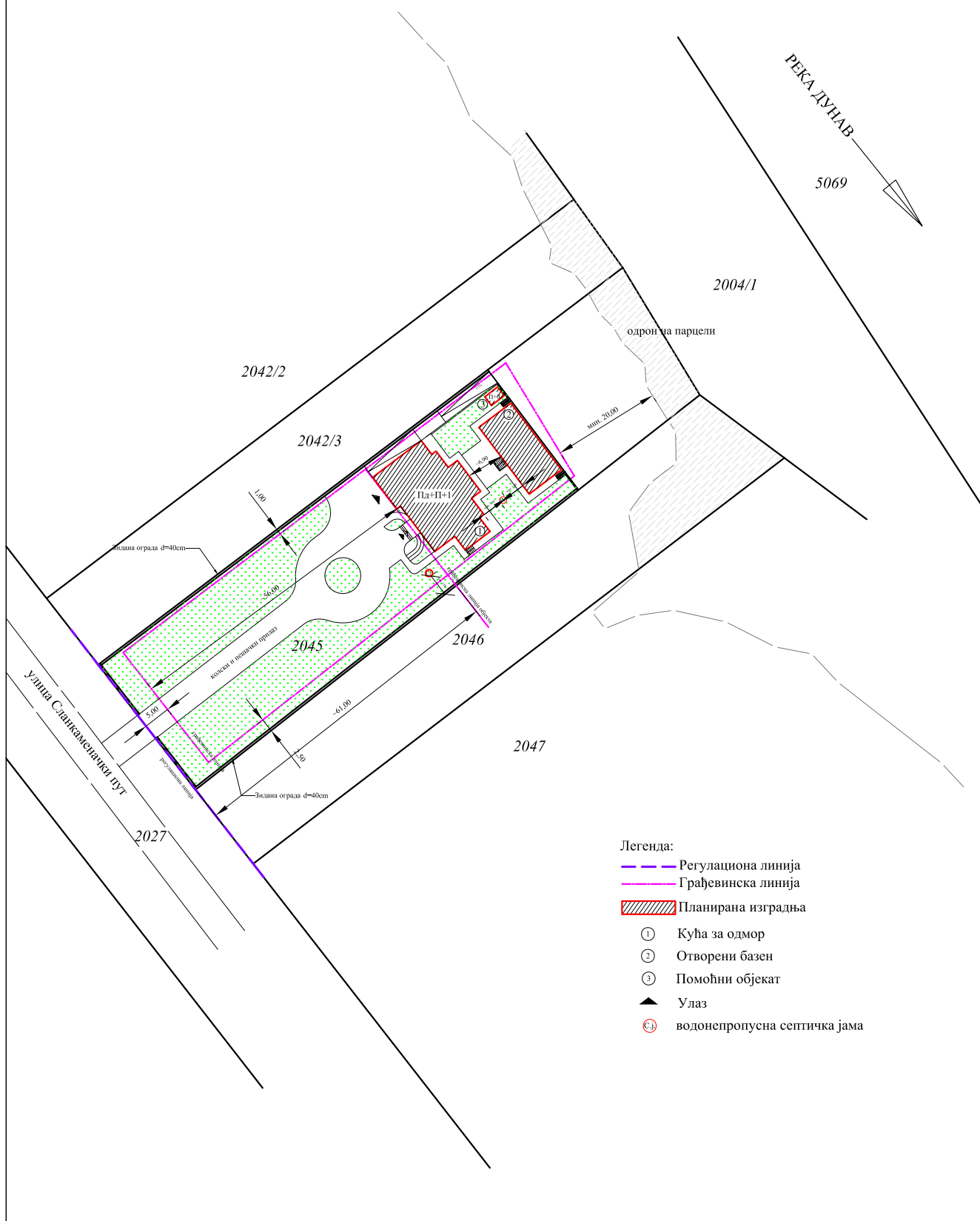
Напомена:

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
 - Кућа за одмор
 - Отворени базен
 - Помоћни објекат
 - Улаз
 - водонепропусна септичка јама

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 2045 к.о. Сурдук од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-8306/2021 од 08.02.2021. год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 2045 к.о. Сурдук од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-8700/2021 од 28.04.2021. год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме, број 88.1.1.0.-Д-07.17.-18769-21 од 14.05.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 17.05.2021. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 3077 од од 18.05.2021. год.
5. Идејно решење израђено од стране „Форма Нова“ Гордана Гушић пр. из Ниша, број техничке документације 2/21-ГС из априла 2021. године у Нишу.
6. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 2045 к.о. Сурдук израђено од стране геодетског бироа „GEOSPECIJAL“ д.о.о. из Старе Пазове, децембар 2020. год.
7. Пуномоћје за заступање од стране Вишње Цвијовић из Београда дато Гордани Гушић заступнику Форма Нова“ Гордана Гушић пр. из Ниша, електронски потписано дана 15.04.2021. 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 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 52-53588700 прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу 41.885,00 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:

струк.инж.грађ. Биљана Симеуновић

Начелница:

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

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