

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-193-LOC-1/2021
Дана: 29.06.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ ПОРОДИЧНЕ
СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ И ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 4840/2 к.о. Сурдук
ул. Дрварска 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, 31/19, 37/19-др. Закон, 9/20 и 52/2021), 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), 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: „DEXIN FILM“ д.о.о. (ПИБ 101013428)

из Београда, ул. Жарковачка 21в

Пуномоћник: Мирослав Пашагић
из Београда

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-193-LOC-1/2021 од 05.01.2021.године.

Подаци о локацији: Зона планираног становања.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 4840/2 к.о. Сурдук уписана је у лист непокретности бр. 2737 к.о. Сурдук у површини 01ха 23а 33м².

Намена парцеле: Парцела је намењена изградњи породичних стамбених објеката са пратећим садржајем становања и делатностима које нису у супротности са становањем.

Врста земљишта: Пољопривредно земљиште.

Степен заузетости парцеле: До 40% (максимално 4.933м²)

Степен 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 9.866м²).

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

Зеленило на природном тлу: Минимално 30% (минимално 3.700м²).

Намена објекта: Планира се изградња:

- стамбеног објекта намењеног за једну стамбену јединицу, спратности П+Галерија, који се састоји из централног дела са галеријом и два бочна крила А и Б, укупне корисне површине око 500м² у склопу којих су поред просторија за боравак предвиђени и пратећи садржаји: индивидуални базен, теретана и парно купатило;

- изградња помоћног објекта, спратности П+0, намењеног за смештај обезбеђења комплекса и оставу, корисне површине око 35м².

Класификација и категорија објекта: категорија објекта Б – 111012 – 100,00%

Фазност изградње: Није планирана фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекти.

Спратност објекта: Максимална спратност од П до П+1+Пк.

Планирана спратност стамбеног објекта П+Галерија.

Планирана спратност помоћног објекта П+0.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је 4.933m^2 .

Заузетост парцеле под планираним стамбеним објектом је око 580m^2 .

Заузетост парцеле под планираним помоћним објектом је око 50m^2 .

Укупна заузетост парцеле под планираним објектима је око 630m^2 .

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност је 9.866m^2 . Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 630m^2 + галерија 35m^2 .

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 стамбеног објекта је око 500m^2 .

Корисна површина помоћног објекта је око 35m^2 .

Укупна корисна површина објекта је око 535m^2

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Максимално + 0.10 м.

Светла висина просторија: Стамбени простор минимално 2,60м.

Помоћни простор минимално 2,40м.

Отвори на фасади према ближој суседној међи: Отворе поставити на парпетни зид минималне висине $h = 1,80\text{m}$.

Максималне димензије прозорских отвора према ближој суседној парцели износе $1,20\text{m} \times 0,60\text{m}$.

Мере заштите:

- Термичка заштита: Термичку заштиту предвидети за 2 (другу) климатску зону.
- Сеизмичка заштита: Објекте предвидети за 8 (осми) степен сеизмичности.

Нивелација и регулација: Објекте прилагодити ситуацији на терену и регулисати их 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. На парцели обезбедити минимално 30% површине парцеле под зеленилом што у конкретном случају износи 3.700m^2 .

Пешачке и приступне саобраћајнице: Парцела има директан улаз - излаз на улицу Дрварску. На парцели је планирано осам паркинг места.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде одвести у зелене површине поред објекта или путем ригола у улични канал.

Врста и висина ограде: Око парцеле 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 до $1,80\text{m}$.

Загревање објекта: Објекти ће се загревати на топлотне пумпе ваздух-вода..

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 нису картиране подземне и надземне инсталације у РГЗ Служби за катастар непокретности Стара Пазова.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

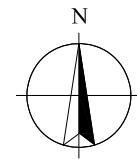
- Електро услови: Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-109497-21 од 14.04.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 15.04.2021. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 2049 од 01.04.2021.год. објекат се може прикључити на водоводну мрежу насеља. До изградње насељске фекалне канализације објекат прикључити на водонепропусну септичку јаму, која представља прелазно решење до изградње канализације.

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.

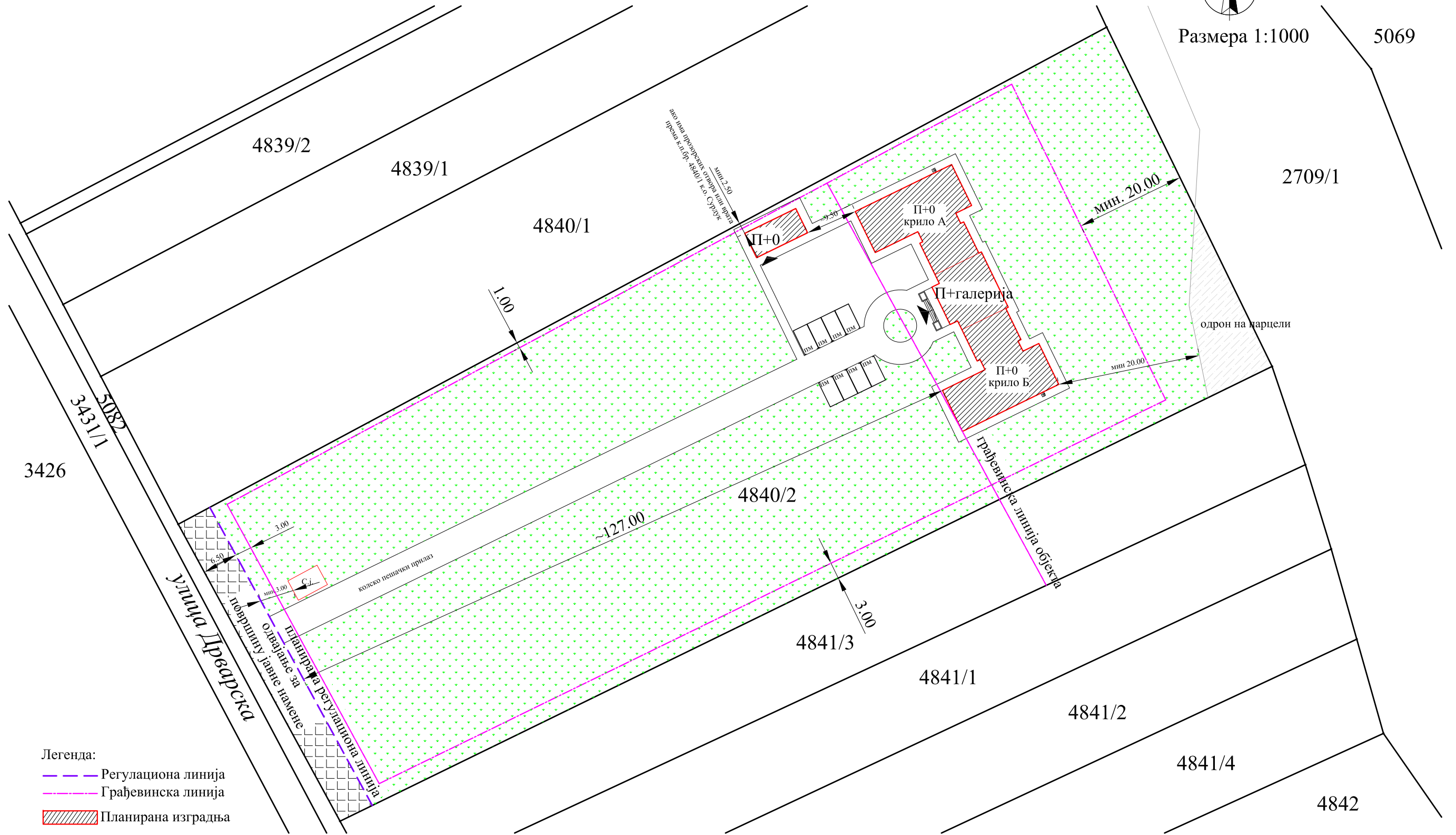
Пре подношења захтева за грађевинску дозволу неопходно је да се изврши парцелација кат. парц. бр. 4840/2 к.о. Сурдук за потребе формирања парцеле намењене за површину јавне намене – део улице Дрварска. У служби РГЗ СКН Стара Пазова врши се упис парцеле јавне намене на име Општине Стара Пазова у посебном поступку.

Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:1000

5069



- Легенда:
- Регулациона линија
 - Грађевинска линија
 - ▨ Планирана изградња
 - ▲ Улаз
 - С.ј. водонепропусна септичка јама

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 4840/2 к.о. Сурдук, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-5586/2021 од 29.03.2021.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 4840/2 к.о. Сурдук, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 956-302-5720/2021 од 24.03.2021.год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-109497-21 од 14.04.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 15.04.2021. год..
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 2049 од 01.04.2021.год.
5. Идејно решење бр. 02/2020, израђено од стране СР за пројектовање грађевинских и других објеката, консалтинг и менаџмент послове „OPUS“ Пашагић Мирослав ПР Стара Пазова Николе Момчиловића 49, у Београду, децембар 2021. године.
6. Овлашћење за заступање од стране „DEXIN FILM“ д.о.о. из Београда дато Мирославу Пашагићу директору „OPUS“ Пашагић Мирослав ПР Стара Пазова од 08.12.2020.год. електронски потписано 28.12.2021. год.
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 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 76-50248400, прималац Агенција за привредне регистре.
10. Такса за локацијске услове у износу од 44.300,00 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.инж.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. „DEXIN FILM“ д.о.о. из Београда, путем пуномоћника,
2. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова.