

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-3655-LOC-1/2021
Дана: 29.04.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ ПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ
И ИЗГРАДЊУ ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 39 к.о. Сурдук
ул. Сланкаменачки пут 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), 31/19, 37/19-др. Закон и 9/20(чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту)), 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: „DI & MA VISION“ д.о.о. (ПИБ 105964616)
из Београда, ул. Здравка Челара бр. 14.

Пуномоћник: „GAPI“ биро Дејан Митровић предузетник (ПИБ 102040636)
из Новог Сада, ул. Владике Тирића бр. 27,
чији је законски заступник Дејан Митровић из Новог Сада.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-3655-LOC-1/2021 од 12.02.2021. године.

Подаци о локацији: Зона планираног становања.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 39 к.о. Сурдук, уписана је у лист непокретности број 2743 к.о. Сурдук у површини 29а 63м².

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

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Индекс заузетости парцеле: До 40% (максимално 1185м²).

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 2370м²).

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

Намена објекта: Планира се изградња стамбеног објекта намењеног за једну стамбену јединицу, спратности П+0, корисне површине око 95м² и изградња помоћног објекта намењеног за оставу и гаражно место за путнички аутомобил, спратности П+0, корисне површине око 50м²

Класификација и категорија објекта: категорија објекта А
Стамбени део објекта 111011 А – 100,00%

Фазност изградње: Није планирана фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

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

Планирана спратност стамбеног објекта П+0.

Планирана спратност помоћног објекта П+0.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је 1185м².

Заузетост парцеле под планираним стамбеним објектом је око 115м².

Заузетост парцеле под планираним помоћним објектом је око 55м².

Укупна заузетост парцеле под планираним објектима је око 170м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност је 2370м².

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 170м².

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 96м².

Корисна површина помоћног објекта је око 50м².

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 $h = 1.80$ м.

Максималне димензије прозорских отвора према ближој суседној парцели износе 1.20 м x 0.60 м.

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 890м².

Пешачке и приступне саобраћајнице: Парцела има директан улаз - излаз на улицу Сланкаменачки пут са југо западне стране као и на улицу „нова 19” - улицу Душана Чанковића са североисточне стране . На парцели предвидети паркинг простор за једно путничко возило по потреби.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде са кровова објеката одвести путем олучних вертикала 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 м.

Загревање објекта: Објекте загревати алтернативно ан 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 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 ЕПС Дистрибуције, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-87729-21 од 30.03.2021.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 01.04.2021. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 1662 од 18.03.2021.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:

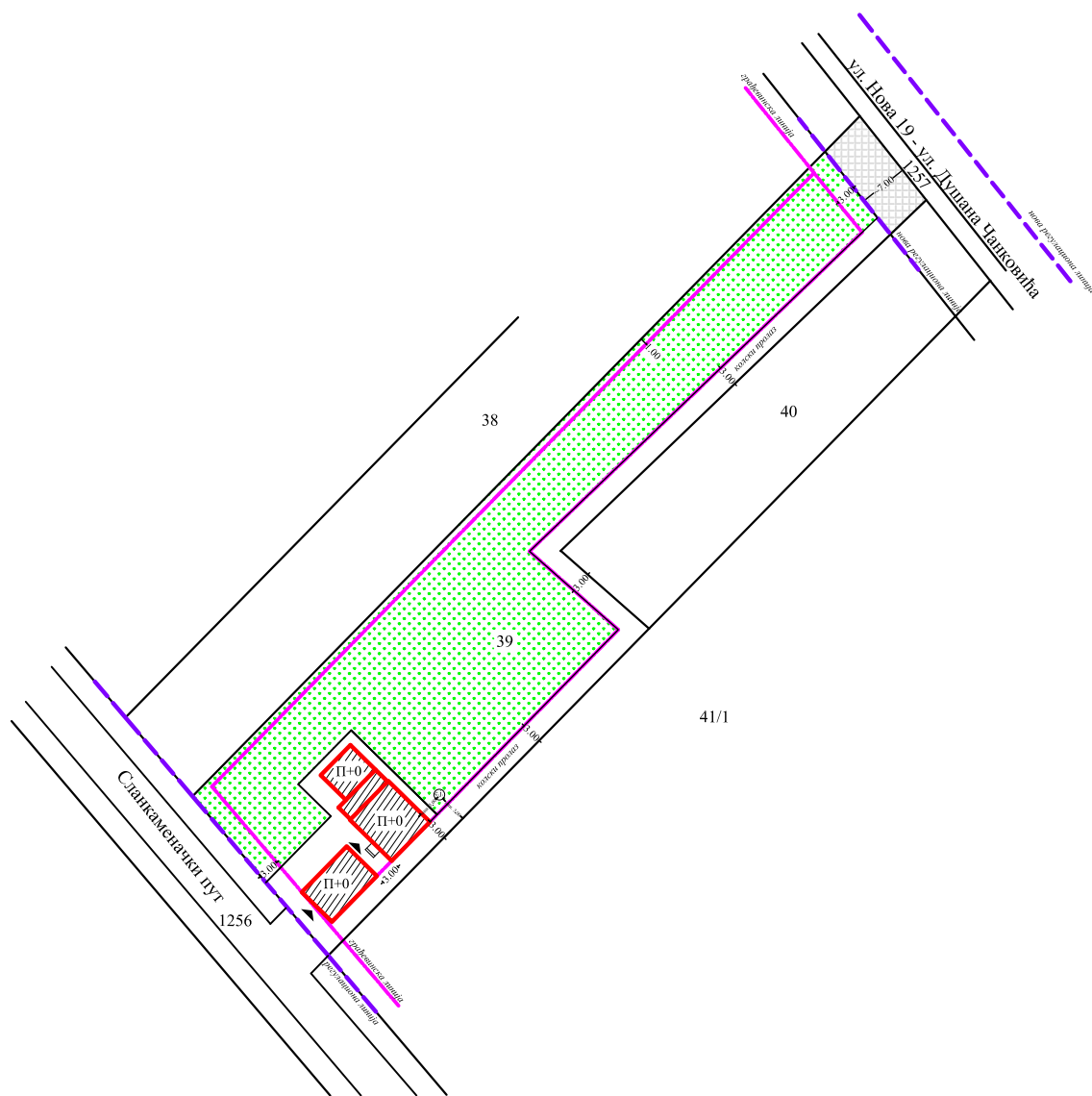
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Пре подношења захтева за грађевинску дозволу неопходно је да се изврши парцелација кат. парц. бр. 39 к.о. Сурдук за потребе формирања парцеле намењене за површину јавне намене – део улице „Нова 19“ – ул. Душана Чанковића, као и сређивање имовинско правних односа у РГЗ СКН Стара Пазова тј. упис парцеле јавне намене на име Општине Стара Пазова.







Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

-  Регулациона линија
-  Грађевинска линија
-  Планирана изградња
-  Одвајање за површину јавне намене
-  Улаз
-  септичка јама

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 39 к.о. Сурдук, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-4314/2021 од 12.03.2021.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 39 к.о. Сурдук, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 956-302-4572/2021 од 11.03.2021.год.
3. Услови од ЕПС Дистрибуције, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-87729-21 од 30.03.2021.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 01.04.2021.год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 1662 од 18.03.2021.год.
5. Идејно решење израђено од стране „GAPI“ биро Нови Сад, број техничке документације Е - 02/21 из фебруара 2021.год.
6. Овлашћење за заступање од стране „DI & MA VISION“ из Београда дато „GAPI“ биро Нови Сад и Дејану Митровићу од 09.02.2021.год. електронски потписано 12.02.2021. 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 84-54230700, прималац Агенција за привредне регистре.
10. Такса за локацијске услове у износу од 10.218,00 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. „DI & MA VISION“ из Београда, путем пуномоћника,
2. ЕПС Дистрибуција, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова.