

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-SPZ-2478-LOC-1/2021
Дана: 17.06.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА -КУЋЕ ЗА ОДМОР
на кат. парц. бр. 6 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, 9/20 (чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту) и 52/21), 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 документ: Просторни план општине Стара Пазова до 2025. год. („Сл. лист општине Срема“ бр. 12/09, 17/12, 38/13, 7/19 и 40/19).

Подносилац захтева: **МИЛАН КОРДУЛУП**

из Београда

САЊА КОРДУЛУП

из Београда

Пуномоћник:

Саша Ђак

из Старе Пазове

Број и дан подношења захтева: РОР-SPZ-6536-LOC-1/2021 од 11.03.2021. 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. 6 к.о. Сурдук, уписана је у лист непокретности број 290 к.о. Сурдук у површини 18а 67м².

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. 6 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 (минимално 1307м²).

Намена објекта: Планирана је изградња стамбеног објекта – куће за одмор намењене за једну стамбену јединицу, спратности П+1, корисне површине око 380м².

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

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимално дозвољена спратност објекта П+1+Пк.

Спратност планиране изградње је П+1.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле за куће за одмор је до 30% (максимално 560м²).

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 250м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимални индекс изграђености није предвиђен Планом. Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 400м².

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 планиране изградње је око 380м².

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 $h = 1.80$ 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 7 (седми) 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 парцела 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. 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 на електричну енергију.

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 број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-13736-21 од 11.05.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 12.05.2021. год..
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 2941 од 12.05.2021.год..

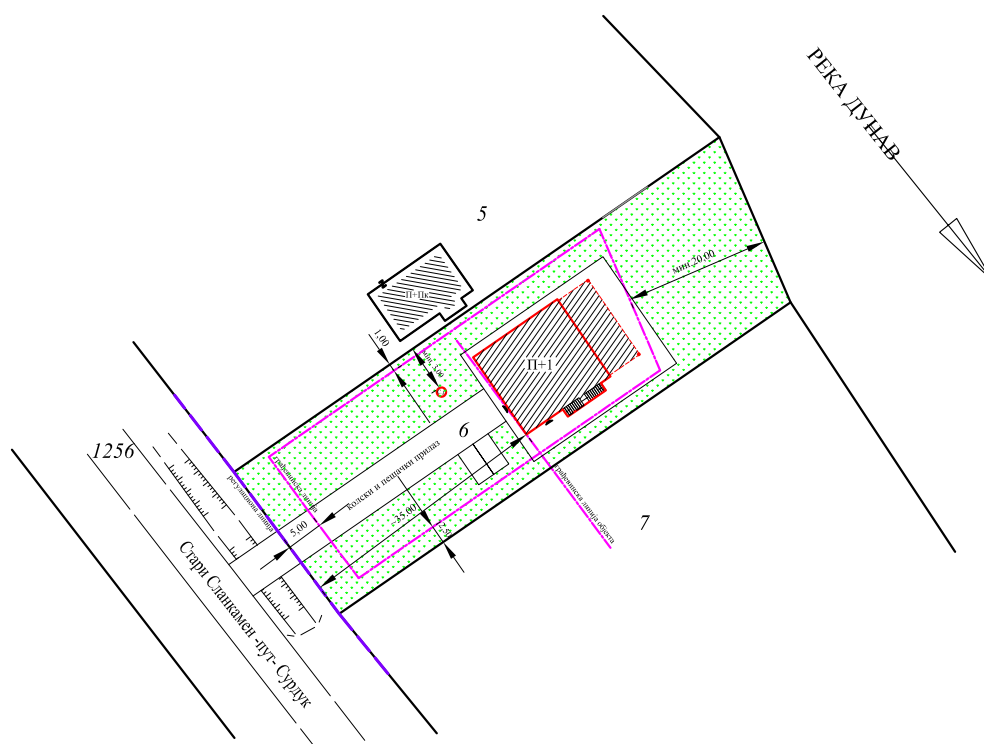
Напомена:

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

▲ Улаз

⊙ водонепропусна септичка јама

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат. парц. бр. 6 к.о. Сурдука, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-098-7456/2021 од 22.04.2021.год..
2. Копија катастарског плана водова за кат. парц. бр. 6 к.о. Сурдука, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-5248/2021 од 19.03.2021.год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-13736-21 од 11. 05 .2021. године заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 12.05.2021. год..
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број:2941 од 12.05.2021.год.,
5. Идејно решење израђено од стране Пројектног бироа „S PROJEKT 019“ д.о.о. из Старе Пазове, број техничке документације ИДР 29/1020 из јануара 2021.год.
6. Катастарско-топографски план за кат. парц. бр. 6 к.о. Сурдук израђен од стране бироа за извођење геодетских радова „Geo Slaj“ из Београд октобар 2020. год.
7. Пуномоћје за заступање од стране Милана Кордулупа из Београда - Земунa и Сање Кордулуп из Београда - Земун, дато Ђак Саши из Старе Пазове оверено код Владана Радкића Јавног бележника из Београда, бр. УОП-II: 129-2021 од дана 28.01.2021.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 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 95-51956402 прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу 26.893,00 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 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. Кордулуп Милану и Кордулуп Сањи из Београда, путем пуномоћника,
2. „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова.