



Република Србија
Општина Стара Пазова
Општинска управа Стара Пазова
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-СПЗ-38369-ЛОСН-2/2021
Дана: 21.09.2021. године
Стара Пазова, Светосавска 11
Тел. 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА - КУЋЕ ЗА ОДМОР СА ГАРАЖОМ
И ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА - ОСТАВЕ
на кат. парц. бр. 2044 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, 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: 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: **ТИХОМИР ЈОВАНОВИЋ** из Орашја

Пуномоћник: Драгослав Миловановић
из Београда

Број и дан подношења захтева: РОР-СПЗ-38369-ЛОС-1/2020 од 22.03.2021. године.

Подаци о локацији: ПЦ-2 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. 2044 к.о. Сурдук, уписана у лист непокретности бр. 963 к.о. Сурдук у површини од 43а 27м².

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. 2044 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 1298м²) и
- објеката намењених обављању делатности виноградарства и воћарства на парцелама минималне површине 1.000м², степена заузетости 10% (максимално 433м²), 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 – куће за одмор са гаражом намењене за једну стамбену јединицу, спратности П+1, корисне површине око 395м², као и помоћног објекта – гараже, спратности П+0, корисне површине око 82м².

Класификација и категорија објекта: Стамбени објекат Б – 111012 – 100%,

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекти.

Спратност објекта: Максимална спратност П+1+Пк.

Спратност планиране изградње стамбеног објекта П+1.

Спратност планиране изградње помоћног објекта П+0.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле за куће за одмор је до 30% (максимално 1298м²).

Заузетост парцеле под помоћним објектом је око 100м²,

Заузетост парцеле под стамбеним објектом је око 204м²,

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 304м².

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

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 586м².

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 477м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално за стамбени објекат +0.10м.

Светла висина просторија: Минимално за стамбени објекат 2,60м; минимално за гараже 2,40м.

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 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 предвиђено је 7 седам паркинг места за шта је потребно обезбедити простор на сопственој парцели.

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: Предвиђено је грејање на гас, али прикључење и извођење гасних инсталација није предмет ових локацијских услова. До увођења унутрашње гасне инсталације објекат се може 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 од ЕДС Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-49104-21 од 01.06.2021. год. заведено на писарници „ЕДС“ Београд дана 02.06.2021. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 3527 од од 02.06.2021.год.

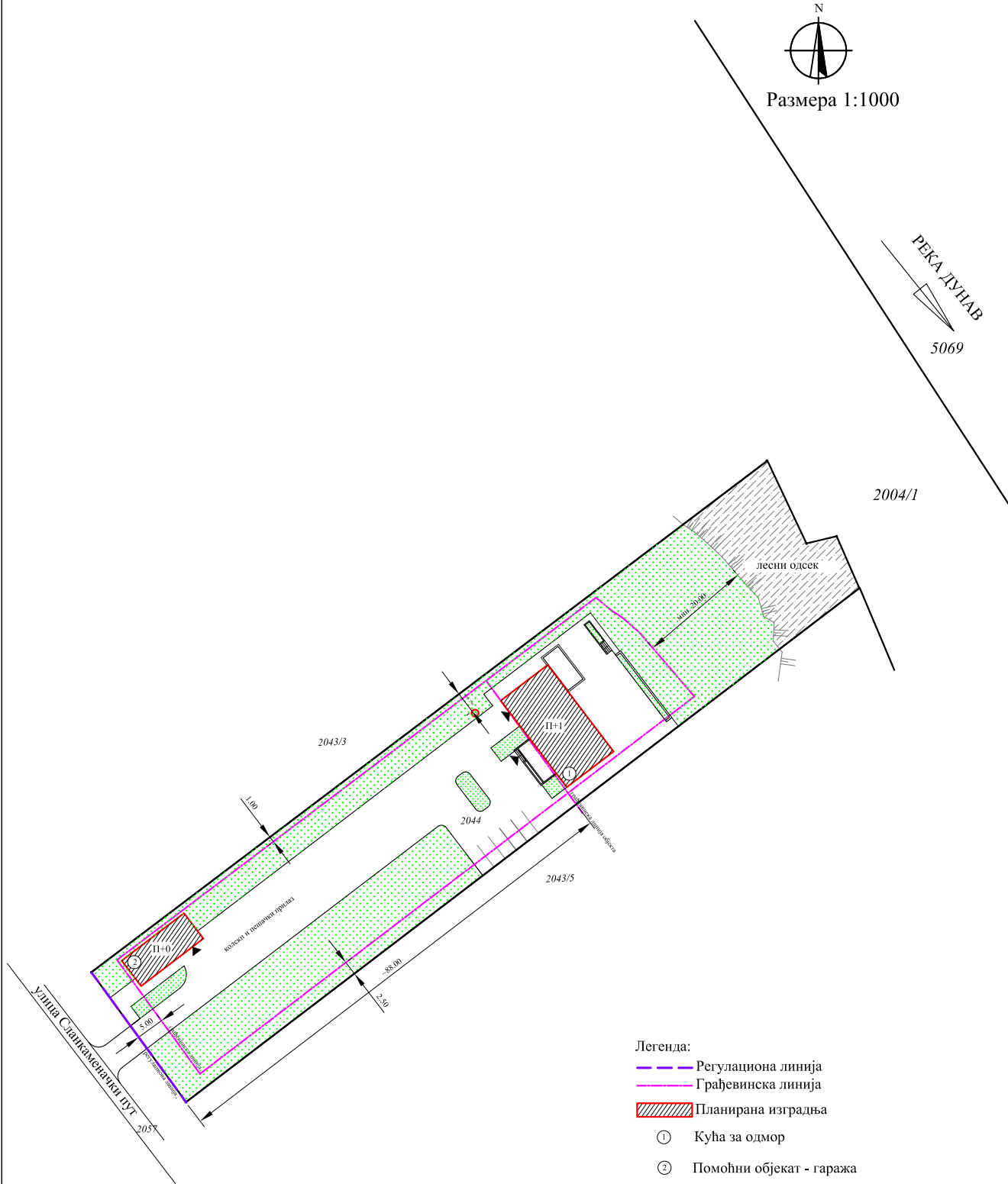
Напомена:

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
 - ① Кућа за одмор
 - ② Помоћни објекат - гаража
 - ▲ Улаз
 - ⊗ Водонепропусна септичка јама

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 2044 к.о. Сурдук од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-9714/2021 од 21.05.2021. год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 2052/2 и 2052/3 к.о. Сурдук од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 956-302-10366/2021 од 25.05.2021.год.
3. Услови од ЕДС Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-49104-21 од 01.06.2021. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 02.06.2021. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 3527 од од 02.06.2021.год.
5. Идејно решење израђено од стране Пројектног бироа „Студио Шавикин“ из Београда, број техничке документације 59/20 од 22.12.2020. године.
6. Пуномоћје за заступање од стране Тихомира Јовановића из Београда дато Драгославу Миловановићу из Београда оверено код Јавног бележника Десанке Марјановић из Београда број УОП-III: 4419-2020 дана 22.12.2020. год.
7. 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.
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 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 91-5237900 прималац Агенција за привредне регистре.
10. Такса за локацијске услове у износу 58.603,00 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.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

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