

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-СПЗ-9804-ЛОС-1/2021
Дана: 26.08.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА И
УГРАДЊУ УНУТРАШЊЕ ГАСНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ
на кат. парц. бр. 27/2 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. 031-111/2021-III од 21.07.2021. год.

Плански основ за израду локацијских услова: План генералне регулације насеља Сурдук („Сл. лист општине Срема“ бр. 217/14, 47/17 и 23/21).

Подносилац захтева: УРОШ ГУЉАН

из Београда

Пуномоћник: Срђан Јовић

из Старе Пазове

Број и дан подношења захтева: РОР-СПЗ-9804-ЛОС-1/2021 од 07.04.2021. године.

Подаци о локацији: Зона породичног становања.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 27/2 к.о. Сурдук уписана је у лист непокретности број 247 к.о. Сурдук у површини 39а 67м².

Намена парцеле: У зони породичног становања дозвољена је изградња: Породично стамбених објеката; Породично стамбених објеката са пољопривредно-економским објектом (*Економски објекти су:* сточне стаје (узгој крава, говеда, коња, оваца, коза идр.), испусти за стоку, ђубришне јаме, ђубришта итд.); Двојног стамбеног објекта; Дозвољена је изградња и другог објеката на парцелама породичног становања (летње кухиње, гараже, оставе...и сл.); Пратећих садржаја становања, у приземљу стамбених објеката, као што су: продавнице робе дневне потрошње, пословни простори, угоститељство, мањи спортско-рекреативни садржаји, занатство и друге намене које допуњују становање и које не ометају становање мирисом, буком или емисијом штетних гасова; Могућа је изградња сутеренских или подрумских просторија

У овој зони забрањена је изградња: производних објеката, складишта, изградња индустријских или производних погона који буком, мирисом загађењем ваздуха или опасношћу од загађивања подземних и површинских вода угрожавају околину. Такви, постојећи садржаји се могу задржати, без могућности ширења, са тенденцијом пренамене у намену примерену становању.

Забрањена је изградња објеката за сточарску робну производњу (и за сопствене потребе) на парцелама које се налазе у близини јавних објеката (школа, црква, амбуланта итд.)

Врста земљишта: Остало земљиште.

Степен заузетости парцеле: До 40% (максимално 1.587м²).

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

Индекс изграђености парцеле: Није предвиђен планским документом.

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

Минимална површина под зеленилом: Минимално 30 % (минимално 1.190м²).

Намена објекта: На предметној катастарској парцели на којој постоји помоћни објекат – бунар, површине око 1м² и дубине око 40м, означен бр. 1 на копији плана, планира се:

1. Изградња новог стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+0, корисне површине око 295м²,
2. уградња унутрашње гасне инсталације почиње од КМРС-а који је постављен на зиду објекта након чега се води по фасади и тавану објекта, а са главног вода извели би се прикључци за гасне потрошаче: фасадни гасни котао снаге 24кW, фасадни бојлер тип Ц3.3 снаге 12кW и гасни шпорет тип А снаге 3кW.

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

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

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

Спратност планиране изградње стамбеног објекта П+0.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 1.587м².

Заузетост парцеле под постојећим објектом је око 1м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом стамбеног објекта је око 345м².

Укупна заузетост парцеле је око 346м².

Бруто развијена површина свих етажа: Планским документом није предвиђен максимални индекс изграђености.

Изграђеност парцеле под стамбеним објектом и бунаром је око 346м².

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 295м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Приземље стамбеног објекта минимално +0.15 м.

Светла висина просторија: Минимално за стамбени објекат 2,60м.

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 парцеле уредити у виду травнатих површина. Све слободне површине парковски уредити са засадом високог и ниског растиња. Минимално 30% зелених површина.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Парцела има директан улаз-излаз на улицу Сланкаменачки пут. За потребе паркирања моторног возила планирано је једно паркинг место на сопственој парцели. У конкретном случају планира се гаража у склопу објекта.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусне септичке јаме на парцели минимално удаљене од објекта и границе парцеле 3м. Септичке јаме представљају прелазно решење до изградње фекалне канализације у улици.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде одвести у зелене површине поред објекта.

Врста и висина ограде: Око парцеле је потребно 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 2,00м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини.

Загревање објекта: Стамбени објекат ће се загревати на гас.

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, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад.

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.-49104-21 од 01.06.2021. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 02.06.2021. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 4809 од од 20.07.2021.године.
- Гасни услови:
Према Техничким условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: 2295-2/21 од 30.07.2021.год.
Према Техничким условима за прикључење објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: ТИ УГИ број: 2295-3/21 од 30.07.2021.год.

Напомена:

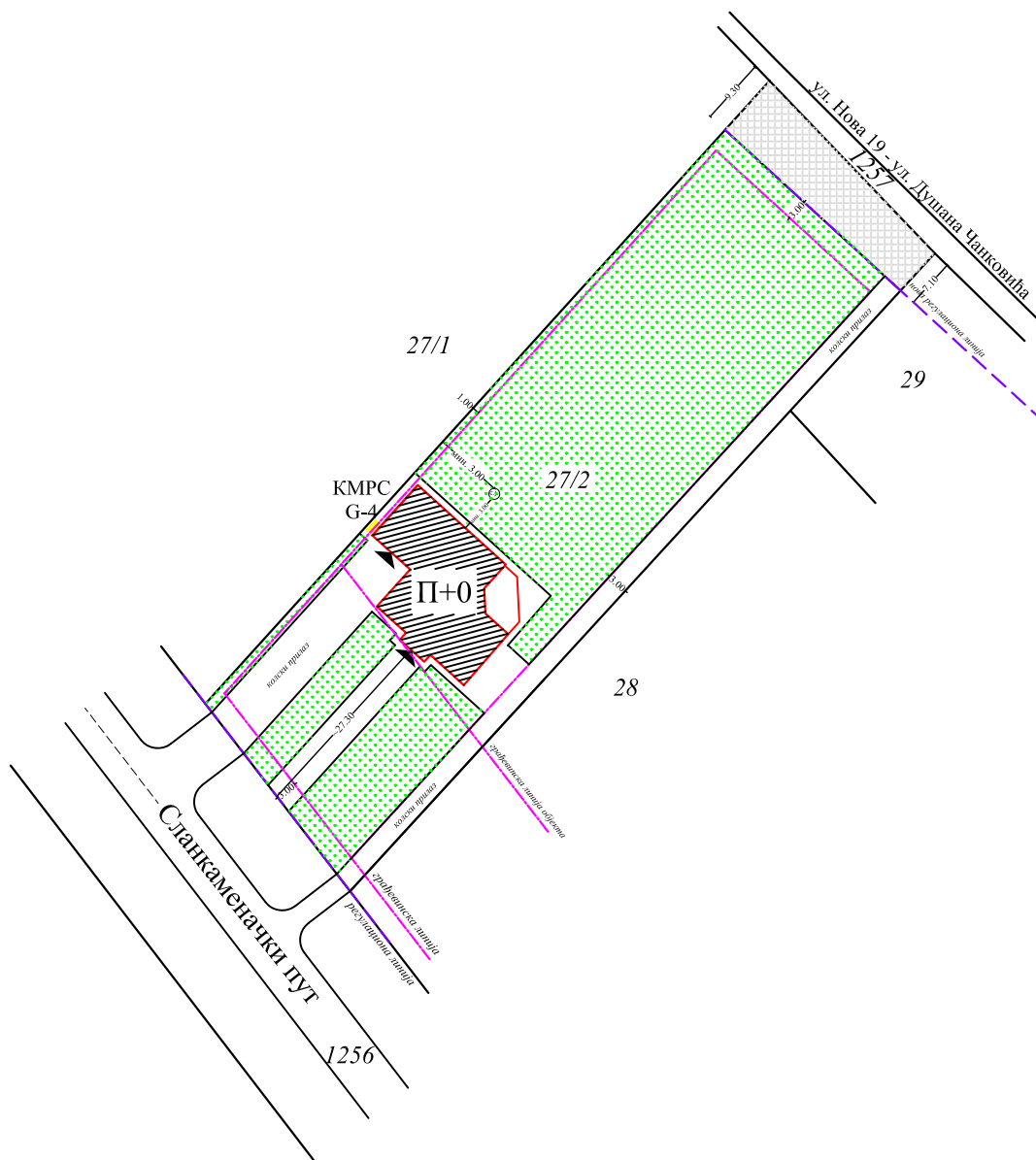
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Обавеза инвеститора је да изврши издвајање дела предметне парцеле за потребе формирања улице „Нова 19“ до подношења захтева за издавање грађевинске дозволе.

Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

--- Регулациона линија

— Грађевинска линија

▨ Планирана изградња

▤ Одвајање за површину јавне намене

▲ Улаз

⊙ С.ј. септичка јама

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 27/2 к.о. Сурдук, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 951-5-098-13867/2021 од 08.07.2021.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 27/2 к.о. Сурдук, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-14712/2021 од 08.07.2021.год.
3. Услови за пројектовање и прикључење од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-114940-21 од 15.07.2021. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 15.07.2021. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 4809 од 20.07.2021.године.
5. Технички услови од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: 2295-2/21 од 30.07.2021.год.
6. Технички услови за прикључење објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: ТИ УГИ број: 2295-3/21 од 30.07.2021.год.
7. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 27/2 к.о. Сурдук израђено од стране геодетског бироа „TERRA PLUS“ д.о.о. Стара пазова од 02.03. 2021. год.
8. Идејно решење израђено од стране „Konsalting“ д.о.о. Стара Пазова, број техничке документације 50/21-ИДР, из марта 2021. год.
9. Пуномоћје за заступање од стране Гуљан Уроша дато Срђану Јовићу из Старе Пазове, власнику и директору „Konsalting“ д.о.о. из Старе Пазове и Дениси Кркић из Старе Пазове, оверено код јавног бележника Ђурђевић Петра бр. УОП-III: 1301-2021 од 22.03.2021. год.
10. 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.
11. 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.
12. Накнада за ЦЕОП у износу од 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 57-50826300, прималац Агенција за привредне регистре.
13. Такса за локацијске услове у износу од 24.160,00 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
дипл.правник Радомир Невајда

Начелница:

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. Гуљан Урошу из Београда, путем пуномоћника,
2. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. „Водовод и канализација“ ЈП Стара Пазова.