



Република Србија
Општина Стара Пазова
Општинска управа Стара Пазова
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-16931-LOC-1/2021
Дана: 22.11.2021. године
Стара Пазова, Светосавска 11
Број телефона: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 776/1 к.о. Сурдук,
ул. Илије Шашића бр. 19 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 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. 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: **БРАНКО БАЖДАР**

из Београда

Пуномоћник: Радмила Микулић Поповић

из Новог Сада

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-16931-LOC-1/2021 од 04.06.2021. године.

Подаци о локацији: Зона породичног становања.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 776/1 к.о. Сурдук уписана је у лист непокретности број 2774 к.о. Сурдук у површини 18а33м².

Намена парцеле: У зони породичног становања, дозвољена је изградња: породично стамбених објеката, породично стамбених објеката са пољопривредно-економским објектом, двојног стамбеног објекта и другог објекта 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.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Степен заузетости парцеле: До 40% (максимално 733м²).

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 550м²).

Намена објекта: Планира се изградња новог стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+0, корисне површине око 100м²,

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 је П+0.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 733м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 125м².

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

Изграђеност парцеле под стамбеним објектом износиће око 125м².

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 100м².

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 засадом високог и ниског растиња. Минимално 30% зелених површина.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Парцела има директан улаз-излаз на улицу Илије Шашића. За потребе паркирања моторног возила планирати једно паркинг место на сопственој парцели. Улаз/излаз са парцеле планирати на минималној удаљености од 25 метара од скретања улице Илије Шашића.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму на парцели минимално удаљену од објекта и границе парцеле 3м. Септичка јама представља прелазно решење до изградње фекалне канализације у улици.

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

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 струју 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 картиране су оптичке и гасне инсталације у РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад.

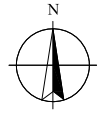
Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Електро услови: Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-171256-21 од 25.08.2021. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 27.08.2021. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 5551 од 19.08.2021.године.

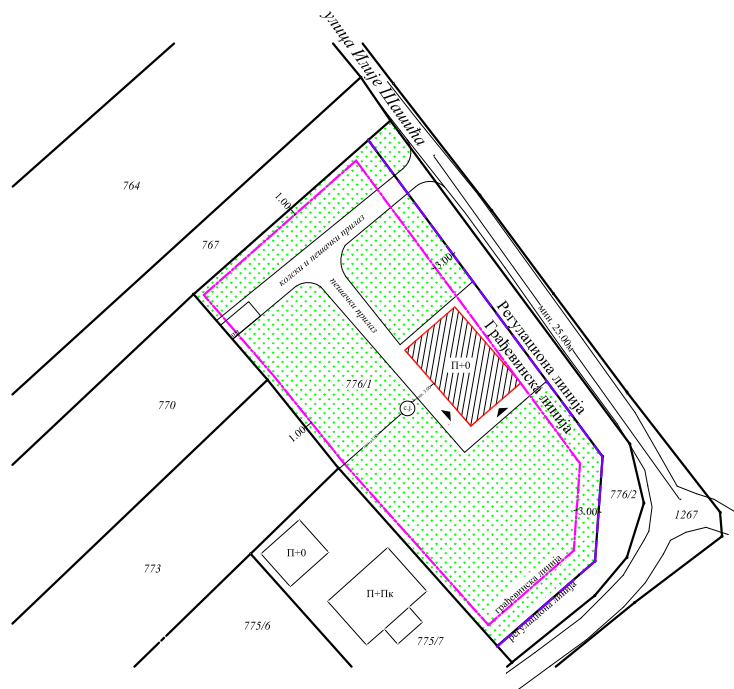
Напомена:

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 1:500



Легенда:

--- Регулациона линија
— Грађевинска линија

▨ Планирана изградња

▲ Улаз

⊙ С.Ј. септичка јама

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 776/1 к.о. Сурдук, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-14974/2021 од 23.07.2021.год.
2. Копијакатастарског плана водова за кат.парц.бр. 776/1 к.о. Сурдук, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-15660/2021 од 20.07.2021.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.-171256-21 од 25.08.2021. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 27.08.2021.год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, бр. 5551 од 19.08.2021. год
5. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 776/1 к.о. Сурдук израђено од стране Бироа за извођење геодетских радова „TERRA nova“ Ненад Смилковић предузетник Стара Пазова од 12.05.2021. год.
6. Идејно решење израђено од стране Биро за пројектовање, извођење и инжењеринг „EL-PRO-ING“ Жарко Поповић предузетник Нови Сад, број техничке документације Е - 20/21, из јуна 2021. год.
7. Пуномоћје за заступање од стране Бранка Баждара из Београда дато Радмили Микулић Поповић из Новог Сада
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 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 54-59048700, прималац Агенција за привредне регистре
11. Такса за локацијске услове у износу од 8.193,00 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.

Начелница,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

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