



Република Србија
Општина Стара Пазова
Општинска управа Стара Пазова
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-33655-LOC-1/2021
Дана: 22.11.2021. године
Стара Пазова, Светосавска бр.11
Број телефона: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА РУШЕЊЕ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
И ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 1247/49 к.о. Сурдук
у ул. цара Душана бр. 9 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: ГОРАН ПАВЛИЧЕВИЋ

из Београд - Палицула

Пуномоћник: „Point Solution konsalting“ (ПИБ 112417983)

из Старе Пазове, ул. Ћирила и Методија бр.9,

чије је овлашћено лице Милорад Симеуновић из Старе Пазове

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-33655-LOC-1/2021 од 01.10.2021.године.

Подаци о локацији: Зона породичног становања

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1247/49 к.о. Сурдук уписана је у лист непокретности број 2530 к.о. Сурдук у површини 07а 35м².

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.

Индекс заузетости парцеле: До 40% (Максимално 294м²).

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

Индекс изграђености парцеле: Није дефинисан Планом.

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 221м²).

Намена објекта: Планира се рушење стамбеног објекта спратности П+0, означеног у копији плана бр. 1, површине 30м² за потребе обезбеђења простора за изградњу новог стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+0, корисне површине око 107м².

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 294м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 126м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност није дефинисана Планом.

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 126м².

Бруто развијена грађевинска површина јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, паркетима и оградама).

Корисна површина објекта: Корисна површина планиране изградње је око 107м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално за стамбени објекат +0.45м.

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

Осветљење и вентилација: Све просторије у објекту морају имати вентилацију, дневно или вештачко светло.

Отвори према бочној међи: Отвори према бочној међи могу бити димензија 120/60цм на парпетном зиду висине 180цм.

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 постојећи излаз на улицу цара Душана. За потребе паркирања моторног возила обезбедити простор на сопственој парцели.

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 са крова објекта одвести путем олучних вертикала у зелене површине поред објекта.

Врста и висина оград: 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 2,0м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини.

Загревање објекта: Објекат загревати алтернативно на 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 Уверењу Одељења за катастар водова Нови Сад на предметној парцели нема уписаних водва.

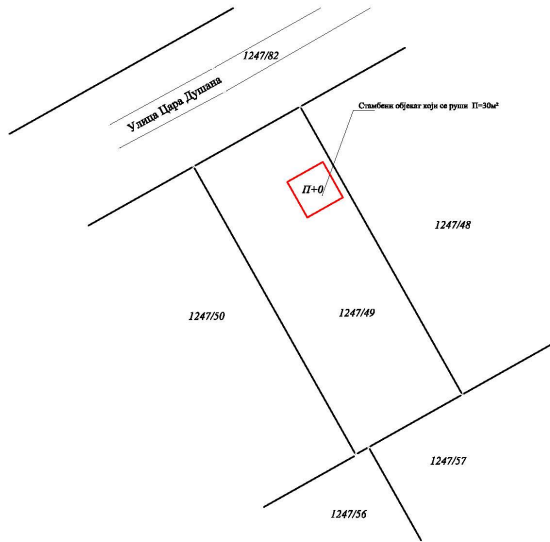
Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Електро услови: Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.- 283318-21 од 15.11.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд од 16.11.2021. год.,
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 7488 од од 12.11.2021.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.

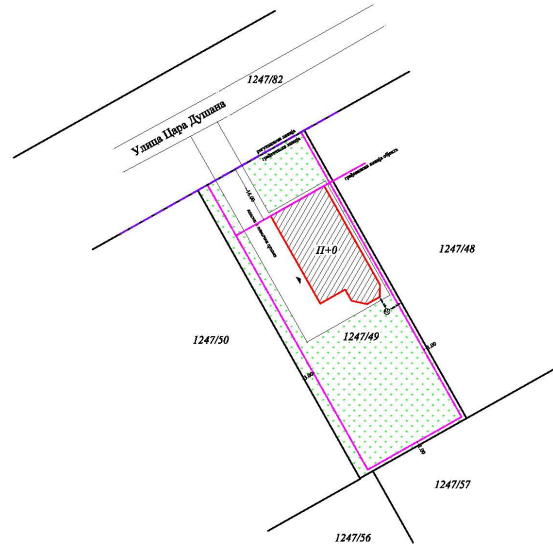
Приказ регулационих и грађевинских линија



Легенда:

 Планирано рушење

Приказ регулационих и грађевинских линија



Легенда:

- Регулациона линија
- Грађевинска линија
- ▨ Планирана изградња
- ▲ Улаз
- Ⓢ септичка јама

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат. парц. бр. 1247/49 к.о. Сурдук, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр.952-04-098-22864/2021 од 28.10.2021.год.
2. Уверење Одељења за катастар водова Нови Сад за кат. парц. бр. 1247/49 к.о. Сурдук, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 956-302-24937/2021 од 29.10.2021.год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-283318-21 од 15.11.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд од 16.11.2021. год.,
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 7488 од од 12.11.2021.год.
5. Идејно решење израђено од стране „Point Solution konsalting“ Милорад Симеуновић предузетник изСтарр Пазовр, број тех. документације ИДР Б013-0/21 у Старој Пазови септембар 2021.год..
6. Пуномоћје за заступање од стране Павличевић Горана из Београда-Палилула дато Симеуновић Милораду ПР „Point Solution konsalting“ Стара Пазова оверено код Јавног бележника Снежане Скорић из Старе Пазове УОП-IV:1092-2021 дана 21.09.2021.год.
7. Такса за захтев у износу од 2270,00 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 41-5100000 прималац Агенција за привредне регистре.
10. Такса за локацијске услове у износу 12.117,00 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:

Радомир Невајда, дипл.правник

Начелница,

Душанка Грозданић Миловић, дипл.инж.арх.

Доставити:

1. Павличевић Горану из Београда, путем пуномоћника,
2. „Електродистрибуција Србије“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова