



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа Стара Пазова

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-19881-LOC-1/2022

Дана: 09.09.2022. године

Стара Пазова, Светосавска бр.11

Број телефона: 022/310-170

БС

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

**за рушење три постојећа објекта и
за ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 315 к.о. Сурдук
ул. Цара Лазара бр. 26 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: ЖИВАН ПАУНОВИЋ

из Сурдука

Пуномоћник: Саша Ђак

из Старе Пазове

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-19881-LOC-1/2022 од 29.06.2022.године.

Подаци о локацији: Зона становања са комерцијалним садржајима.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц. бр. 315 к.о. Сурдук, површине 14а16м², уписана је у лист непокретности број 2843 к.о. Сурдук.

Намена парцеле: Зона становања са комерцијалним садржајима је намењена за изградњу породичних стамбених објеката и двојних породично стамбених објеката, стамбено - пословних објеката (у склопу стамбеног објекта - приземље објекта намењено пословању, а по потреби и прва етажа) – предузетништво: трговина, занатство, угоститељство, производне делатности које не ометају становање мирисом, буком или емисијом штетних гасова и сл. пословних објеката (делатности које не ометају становање буком и емисијом штетних гасова) – трговина, занатство, угоститељство, производне делатност...

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Степен заузетости парцеле: До 60% (Максимално 850м²)

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 425м²).

Намена објекта: Планира се рушење три постојећа објекта, обележених у копији плана бројевима: 1 (породична стамбена зграда, П=271м², спратност П+0), 2 (помоћна зграда, П=47м², спратност П+0), 3 (помоћна зграда, П=22м², спратност П+0), укупне површине око 340м² и изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+0, корисне површине око 95м².

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.

Планирана спратност стамбеног објекта је П+0.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је до 850м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 130м².

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

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 130м².

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

Корисна површина објекта: Корисна површина планиране изградње је око 95м².

Карактер објекта: Стални.

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

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

Отвори на фасади према бочној међи: Отварање отвора на просторијама за становање као и атељеима и пословним просторијама на бочним фасадама може се дозволити ако је међусобна удаљеност између објеката (укупно са испадима) једнака или већа од 5,00м. Ако је међусобна удаљеност од 2,50м до 5,00м, дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене уз услов да доња kota на коју се поставља отвор буде једнака или виша од 1,80м.

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/улаз на улицу Цара Душана. За потребе паркирања моторних возила обезбедити простор на сопственој парцели.

Одводњавање фекалних вода: Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже, дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама, које на парцели треба лоцирати минимално 3,00м од објекта и границе парцеле.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде одвести у зелене површине на парцели корисника.

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. Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне, или комбинација зидане и транспарентне ограде, с тим да укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од 2,00м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини.

Загревање објекта: Објекат ће се загревати алтернативно, електричном енергијом или на 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 плана водова од РГЗ Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад картиране су телекомуникационе и гасне инсталације.

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.-332951-22 од 11.08.2022. године, заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд 12.08.2022. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 7762 од од 11.08.2022. год.

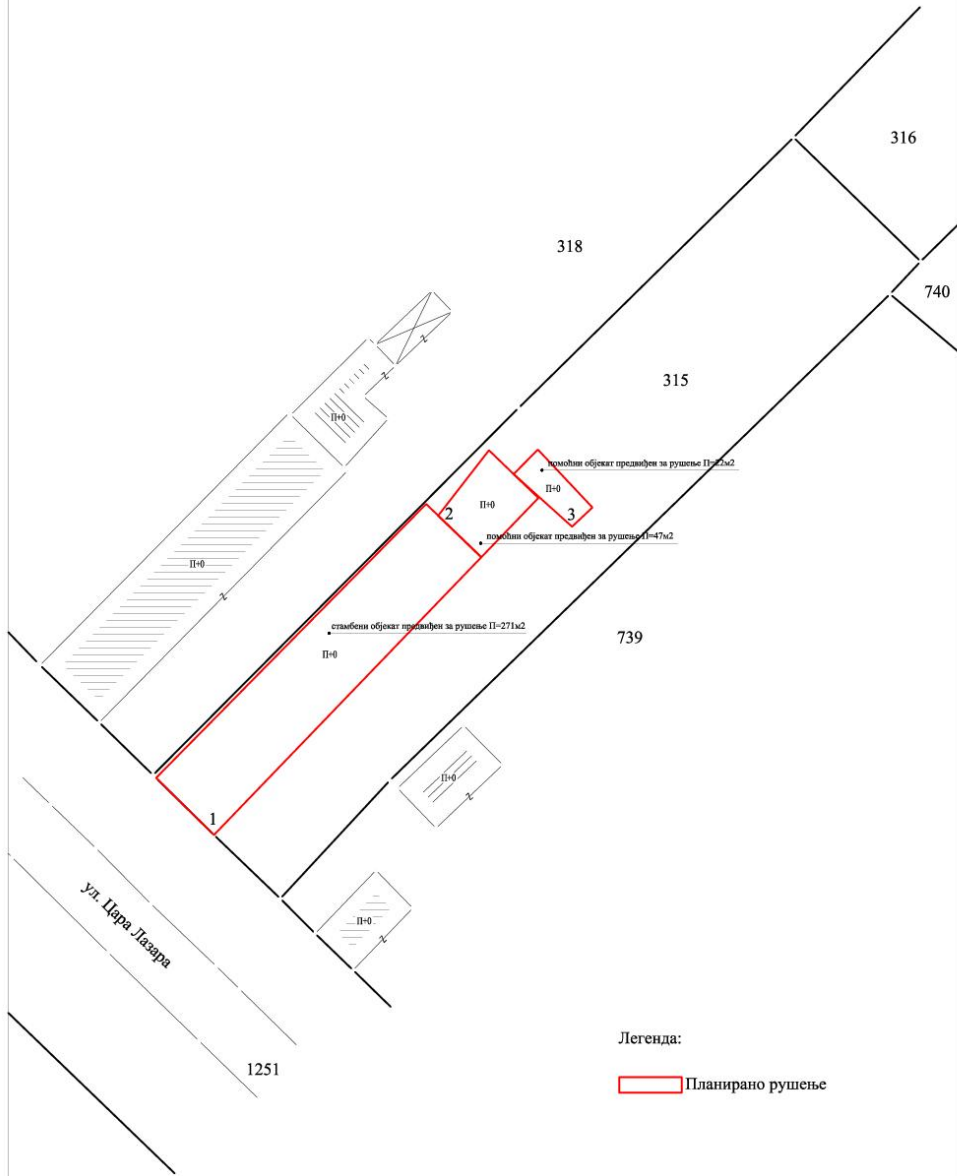
Напомена:

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 рушења



Размера 1:500



Приказ регулационих и грађевинских линија



Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат. парц. бр. 315 к.о. Сурдук, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-14689/2022 од 18.07.2022. год.
2. Копија катастарског плана водова за кат. парц. бр. 315 к.о. Сурдук, од РГЗ Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-15912/2022 од 21.07.2022. године

3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-332951-22 од 11.08.2022. године, заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд 12.08.2022. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 7762 од од 11.08.2022. год.
5. Идејно решење израђено од стране „S ПРОЈЕСТ 019“ д.о.о. Стара Пазова, број техничке документације ИДР-12/322 из марта 2022.год.
6. Пуномоћје за заступање од стране Живана Пауновића дато Саши Ђаку из Старе Пазове, оверено од Саве Дедајића Јавног бележника из Старе Пазове, бр. УОП-III:2255-2022 од дана 10.05.2022.год.
7. Такса за захтев у износу од 2.270,00 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 49-51106374, прималац Агенција за привредне регистре.
10. Такса за локацијске услове у износу 17.200,00 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,

Душанка Грозданић Миловић, дипл.инж.арх.

Доставити:

1. Живану Пауновићу из Сурдука, путем пуномоћника,
2. „Електродистрибуција Србије“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова.