



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа Стара Пазова

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-15153-LOC-1/2022

Дана: 14.10.2022. године

Стара Пазова, Светосавска бр.11

Број телефона: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА

КУЋЕ ЗА ОДМОР-ВИКЕНДИЦЕ

на кат. парц. бр. 2028/8 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 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: Просторни план општине Стара Пазова до 2025. год. („Сл. лист општине Срема“ бр. 12/09, 17/12, 38/13, 7/19 и 40/19).

Подносилац захтева: ЗОРАН МАРКОВИЋ и

ЈЕЛИЦА МАРКОВИЋ

из Београда – Чукарица.

Пуномоћник: Срђан Јовић

из Старе Пазове.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-15153-LOC-1/2022 од 18.05.2022. 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. 2028/8 к.о. Сурдук, уписана у лист непокретности бр. 2755 к.о. Сурдук у површини од 28а 77м².

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 – њива.

Индекс заузетости парцеле: На кат. парц. бр. 2028/8 к.о. Сурдук могућа је изградња:

- кућа за одмор под следећим условима: минимална величина парцеле 800м², ширина фронта парцеле минимално 12 м, индекс заузетости до 30 (максимално 863,1м²) и
- објекти намењених обављању делатности виноградарства и воћарства на парцелама минималне површине 1.000м², степена заузетости 10 (максимално 288м²), спратност П+0, на парцелама културе виноград или воћњак.

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

Индекс изграђености парцеле: 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: Планира се изградња куће за одмор са једном стамбеном јединицом, спратности Су+П+Пк, корисне површине око 160м².

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

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимална спратност П+1+Пк.

Спратност планиране изградње стамбеног објекта Су+П+Пк.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле за куће за одмор је 863,1м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 84м².

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

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 133м².

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

Корисна површина објекта: Укупна корисна површина планиране изградње је око 160м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално за стамбени објекат +0.45м.

Светла висина просторија: Минимално за стамбени објекат 2.60м.

Осветлење 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 са засадом високог и ниског растиња.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Парцела има улаз-излаз на локални пут Сурдук Сланкамен. За потребе паркирања моторног возила планирано је једно (1) паркинг место на сопственој парцели или у склопу самог објекта.

Одвођење површинских вода: Атмосферске воде са крова објекта одвести путем олучних вертикала у зелене површине поред објекта.

Овођење 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 оградe 1.80м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини.

Загревање објекта: Објекат загревати алтернативно на електричну енергију, гас 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.

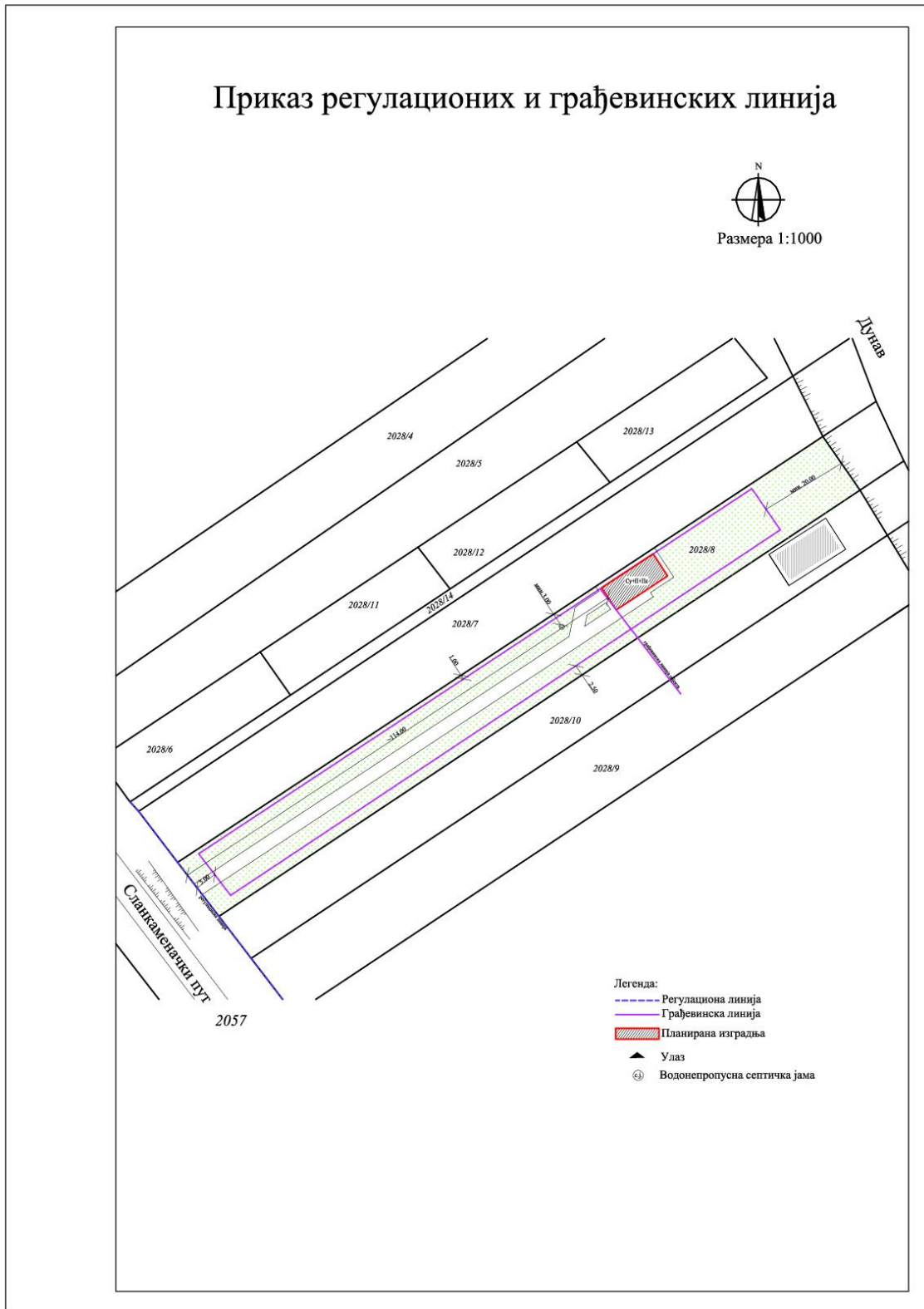
Према копији катастарског плана водова картиране су подземне и надземне инсталације телефона у РГЗ Служби за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад.

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.- 30616-22 од 17.08.2022.год. заведено на писарници Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд дана 18.08.2022. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 7864 од од 16.08.2022.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.



Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 2028/8 к.о. Сурдук од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-14932/2022 од 22.07.2022.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 2028/8 к.о. Сурдук од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 956-302-15983/2020 од 21.07.2022.год.

3. Услови од Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.- 30616-22 од 17.08.2022.год. заведено на писарници Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд дана 18.08.2022. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 7864 од од 16.08.2022.год.
5. Идејно решење израђено од стране „Konsalting“ д.о.о. из Старе Пазове, број техничке документације60/22 -ИДР из мај 2022. године.
6. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 2026 к.о. Сурдук израђено од стране геодетског бироа „TERRA PLUS“ из Старе Пазове дана 15.06. 2021.год.
7. Пуномоћје за заступање од стране Николе Павловића из Земуна дато Срђану Јовићу и Дениси Кркић обоје из Старе Пазове оверено код Јавног бележника Петар Турђевић из Београда УОП- I:792-2022 дана 22.02.2022.год.
8. 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.
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 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 30-51086560 прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу 10.600,00 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:

Биљана Симеуновић струк.инж.грађ.

Радомир Невајда дипл.правник

Начелница:

Душанка Грозданић Миловић дипл.инж.арх.

Доставити:

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