



Република Србија
Општина Стара Пазова
Општинска управа Стара Пазова
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-СПЗ-25553-ЛОС-1/2022
Дана: 31.10.2022. године
Стара Пазова, Светосавска бр.11
Број телефона: 022/310-170
БС

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА - ВИЛЕ
на кат. парц. бр. 4990/3 к.о. Сурдук
ул. Дрварска 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: План генералне регулације насеља Сурдук („Сл. лист општине Срема“ бр. 217/14, 47/17 и 23/21).

Подносилац захтева: „ELITE GREEN HOUSING“ д.о.о. (ПИБ 112849060)
из Београда, ул. Гандијева бр. 186

Пуномоћник: „STUPARING“ д.о.о (ПИБ 112271993)
из Темерина, ул. Босанска бр. 10
чији је законски заступник Радомир Ступар из Темерина

Број и дан подношења захтева: РОР-СПЗ-25553-ЛОС-1/2022 од 18.08.2022.године.

Подаци о локацији: Зона породичног становања

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц. бр. 4990/3 к.о. Сурдук уписана је у лист непокретности број 1425 к.о. Сурдук у површини 16а 09м².

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 644м²).

Степен 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 483м²).

Намена објекта: Планира се изградња стамбеног објекта - виле, спратности Пд+П+1, корисне површине око 380м². Обавезне су косе кровне равни.

Класификација и категорија објекта: стамбени објекат Б – 111012– 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 Пд+П+1.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 644м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 265м².

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

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 400м² надземно, а укупно изграђено бруто је око 485м².

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 380м².

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 кота 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: Парцеле имају излаз/улаз на улицу Дрварску преко интерне саобраћајнице на кат. парц. бр. 4990/4 и кат. парц. бр. 4990/1 која је предвиђена за проширење улице Дрварске. За потребе паркирања моторних возила обезбедити простор на сопственој парцели. На интерној саобраћајници морају као сувласници бити уписани свагдашњи власници катастарских парцела које користе интерни прилаз и на којима се предвиђа изградња објеката комплекса.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објеката одвести у водонепропусну септичку јаму као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже, коју на парцели треба лоцирати минимално 5,00м од објекта и границе парцеле.

Одводњавање површинских вода: Одвођење атмосферских вода решити тако да се не угрожава сремска лесна зараван, а ако се испуштају у реку Дунав, потребно је прибавити услове надлежне водопривредне организације „Воде Војводине“.

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 Уверењу од РГЗ Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад за кат.парц.бр. 4990/3 к.о. Сурдук нема уписаних водова.

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.-445213-22 од 25.10.2022. године, заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд 27.10.2022. године, не постоји изграђена електроенергетска мрежа довољног капацитета на предметном локалитету. Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем ел. енергије, потребно је изградити нову ТС 20/0,4кV и 20кV кабловски вод, односно закључити Уговор о изградњи недостајуће инфраструктуре између имаоца јавних овлашћења „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ и инвеститора или јединице локалне самоуправе.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 9578 од од 13.10.2022. год. на предметном локалитету не постоји изграђена хидротехничка инфраструктура, а да би се створили услови за снабдевање водом, потребно је урадити следеће:

Варијанта 1: прикључење на насељски водовод

- формирати коридор јавне површине – новопланиране улице у континуитету и у пуном профилу;
- урадити генерални пројекат водоснабдевања насеља Сурдук у границама ПГР-а укључујући и извориште, са хидрауличким прорачуном и оријентационом проценом коштања по улицама ради даљег планирања. Предвидети потребан број нових бунара;
- Инвеститор треба да са надлежним Одељењем општине Стара Пазова регулише међусобне обавезе у погледу комуналног опремења предметне локације недостајућом инфраструктуром, а у складу са Законом о планирању и изградњи и Одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта („Сл. лист општина Срема бр. 5/15, 17/15, 9/17 и 12/22), потписивањем Уговора за обезбеђивање недостајуће инфраструктуре;

Варијанта 2: изградња сопственог бунара и пратећих објеката – у складу са прописима за пројектовање и изградњу сопственог бунара дубине коко 120м са нискоположеним резервоаром или водоторњем, што се препоручује са обзиром на објективне услове и потребну сигурност у водоснабдевању.

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.

Пре подношења захтева за грађевинску дозволу инвеститор је у обавези да регулише имовинско-правне односе са општином Стара Пазова над кат.парц. бр. 4990/1, због формирања површине јавне намене – проширења улице Дрварске.

Пре подношења захтева за грађевинску дозволу инвеститор је у обавези да прибави Уговор о изградњи недостајуће инфраструктуре, тј. нове ТС 20/0,4кV и 20кV кабловског прикључног вода, који се закључује између имаоца јавног овлашћења „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд и инвеститора или јединице локалне самоуправе.

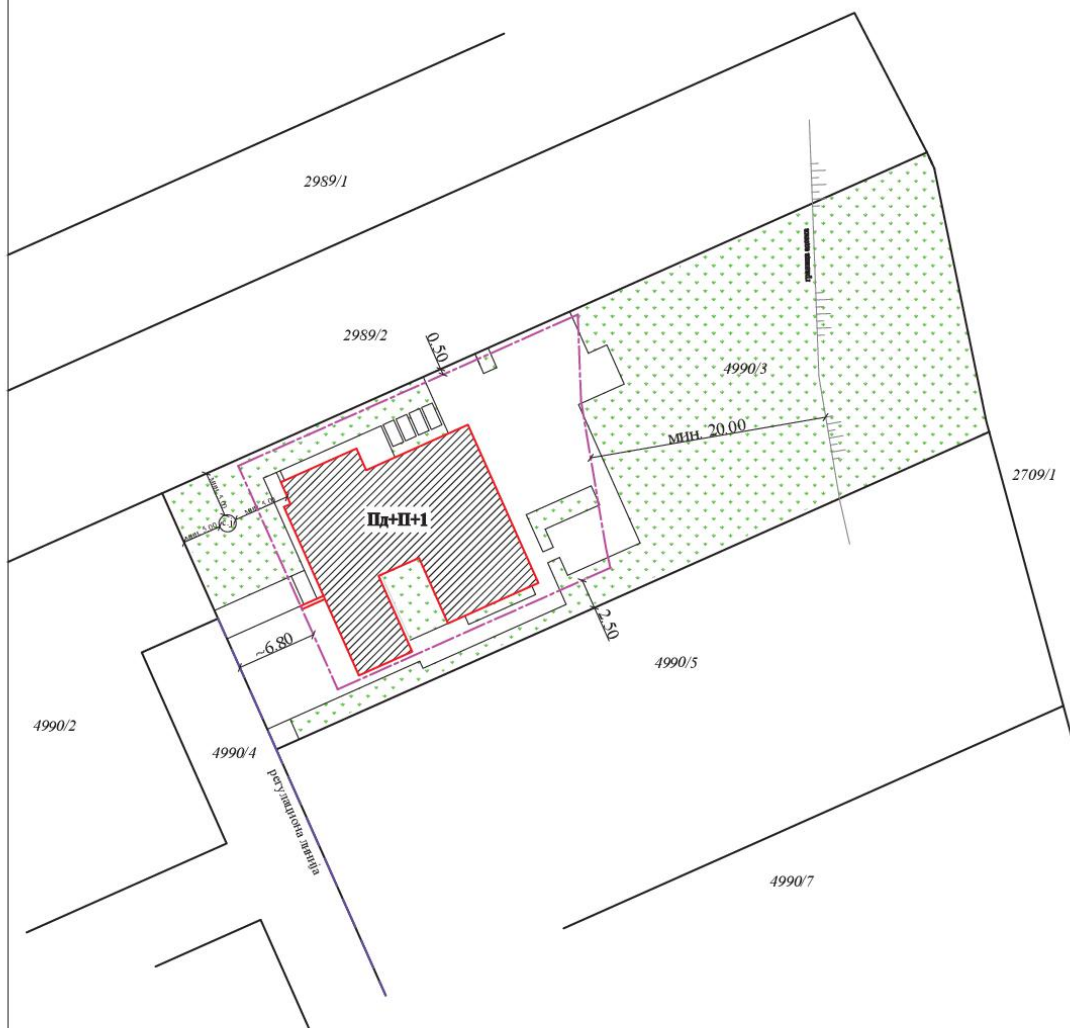
Пре подношења захтева за грађевинску дозволу инвеститор је у обавези да са надлежним одељењем општине Стара Пазова регулише међусобне обавезе у погледу комуналног опремања предметне локације водоводном мрежом, а у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09, 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) и Одлуком о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта („Сл. лист општина Срема“ бр. 5/15, 17/15, 9/17 и 12/22), потписивањем Уговора за обезбеђивање недостајуће инфраструктуре уколико се одлучи за варијанту 1 прикључења, из техничких услова имаоца јавних овлашћења „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова. Уколико се одлучи за варијанту 2 опремања предметне локације водоводном мрежом, изградњом сопственог бунара, инвеститор ће бити у обавези да у посебном поступку исходује сву неопходну документацију и употребну дозволу за бунар, пре подношења захтева за грађевинску дозволу.






Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

-  Регулационна линија
-  Грађевинска линија
-  Планирана изградња
-  Улаз
-  Водонепропусна септичка јама

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат. парц. бр. 4990/3 к.о. Сурдук, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-21075/2022 од 11.10.2022. год.
2. Уверење за кат. парц. бр. 4990/3 к.о. Сурдук, од РГЗ Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-22960/2022 од 05.10.2022. год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-445213-22 од 25.10.2022. године, заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд 27.10.2022. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 9578 од 13.10.2022. год.
5. Идејно решење израђено од стране Архитектонски студио „ПЛАТФОРМА архитектура“ Београд, број техничке документације 8/2022, из августа 2022. године
6. Пуномоћје за заступање од стране „Elite Green Housing“ д.о.о. из Београда дато Радомиру Ступару из Темерина, оверено код Јавног бележника Гордане Јовановић из Београда под бројем УОП-II:8737-2022 дана 08.08.2022. год.
7. Такса за захтев у износу од 3.240,00 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 09-51130120, прималац Агенција за привредне регистре.
10. Такса за локацијске услове у износу 70.295,00 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. „Elite Green Housing“ д.о.о. из Београда, путем пуномоћника,
2. „Електродистрибуција Србије“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова.