

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-34281-LOC-1/2020
Дана: 24.12.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА РУШЕЊЕ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 647/1 к.о. Стари Бановци
И
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 647/1, 648/3 и 648/5 к.о. Стари Бановци
у ул. Излетничкој бб у Старим Бановцима
у блоку 2

Законски основ за израду локацијских услова: Локацијски услови израђују се на основу чл. 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) и 9/20 (чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту)), 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.112-5-25/2019-III од 14.06.2019. год.

Плански основ за израду локацијских услова: План генералне регулације насеља Бановци (Стари Бановци, Нови Бановци и Бановци-Дунав) („Сл. лист општине Срема“ бр. 2/10, 17/12, 29/13, 42/16, 31/19 и 2/20).

Подносилац захтева: **БУДИМИР МАЛОВИЋ**

из Београда

Пуномоћник: Михајло Самарцић

из Београда

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-34281-LOC-1/2020 од 18.11.2020.године.

Подаци о локацији: Блок 2-је намењен индивидуалном становању.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 647/1 к.о. Стари Бановци уписана је у лист непокретности број 2789 ко. Стари Бановци у површини 18а 80м².

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 648/3 к.о. Стари Бановци уписана је у лист непокретности број 5080 ко. Стари Бановци у површини 08а 14м².

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 648/5 к.о. Стари Бановци уписана је у лист непокретности број 5080 ко. Стари Бановци у површини 21а 57м².

Намена парцеле: Парцела је намењена је изградњи породичних стамбених објеката, стамбено-пословних објеката као и других објеката компатибилне намене под условом да не нарушавају основну намену становање.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Степен заузетости парцеле: До 40% (максимално 1940м²).

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

Индекс изграђености парцеле: До 0,6 (максимално 2911м²)

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 1455м²).

Намена објекта: Планира се рушење постојеће породичне зграде изграђене на кат. Парц. Бр. 647/1 к.о, Стари Бановци, спратности П+0, бруто површине 64м², за потребе ослобађања простора за изградњу новог објекта.

Након рушења планирана је изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом и гаражом за два путничка возила, 647/1, 648/3 и 648/5 к.о. Стари Бановци, спратности П+1, корисне површине око 280м².

Планирано је ограђивање парцела према улици Излетничкој делимично зиданом оградом, транспарентном са елементима кованог гвожђа са колском и пешаћком капијом, као и са бочних страна транспарентном оградом од жичаног плетива са металним стубовима. Максимална висина ограде је 180цм.

Класификација и категорија објекта: стамбени објекат А 111011 – 100%.

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимална спратност П+1+Пк.

Спратност планиране изградње П+1.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 1940м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 205м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 2911м².

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 370м².

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: Корисна површина планиране изградње је око 280м².

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.

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.

Услед могућности одрона према реци Дунав утврђена је зона забране изградње објекта у ширини од 25 метара као зона заштите одсека.

Обрада слободних површина: Слободне површине парцеле уредити у виду травнатих површина. Све слободне површине парковски уредити са засадом високог и ниског растиња. Минимум зелених површина износи 30%.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Парцела има улаз-излаз на улицу Излетничку. За потребе паркирања моторног возила обезбедити простор на сопственој парцели или у склопу објекта. На парцели је планирано 5 (пет) паркинг места тзв. зелени паркинг и 2 (два) паркинг места у склопу стамбеног објекта у гаражи.

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

Одводњавање отпадних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму на парцели минимално удаљену 3.0м од било које међе и објекта. Септичка јама представља прелазно решење до изградње фекалне канализације у улици.

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 ограде 1,80м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини. (ограда није предмет ових локацијских услова).

Загревање објекта: Објекат ће се загревати на електричну енергију односно топлотним пумпама ваздух-вода (подно грејање).

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 од РГЗ, Служба за катастар непокретности Одељење за катрства водова Нови Сад, картирана је подземна инсталација гаса у улици Излетничкој.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Електро услови: Према Условима од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-353394-20 од 10.12.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд дана 11.12.2020. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 9544 од 03.12.2020.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.

Приликом израде пројектне документације за грађевинску дозволу обавезно обрадити пројекат рушења постојећег објекта као саставни део пројекта.

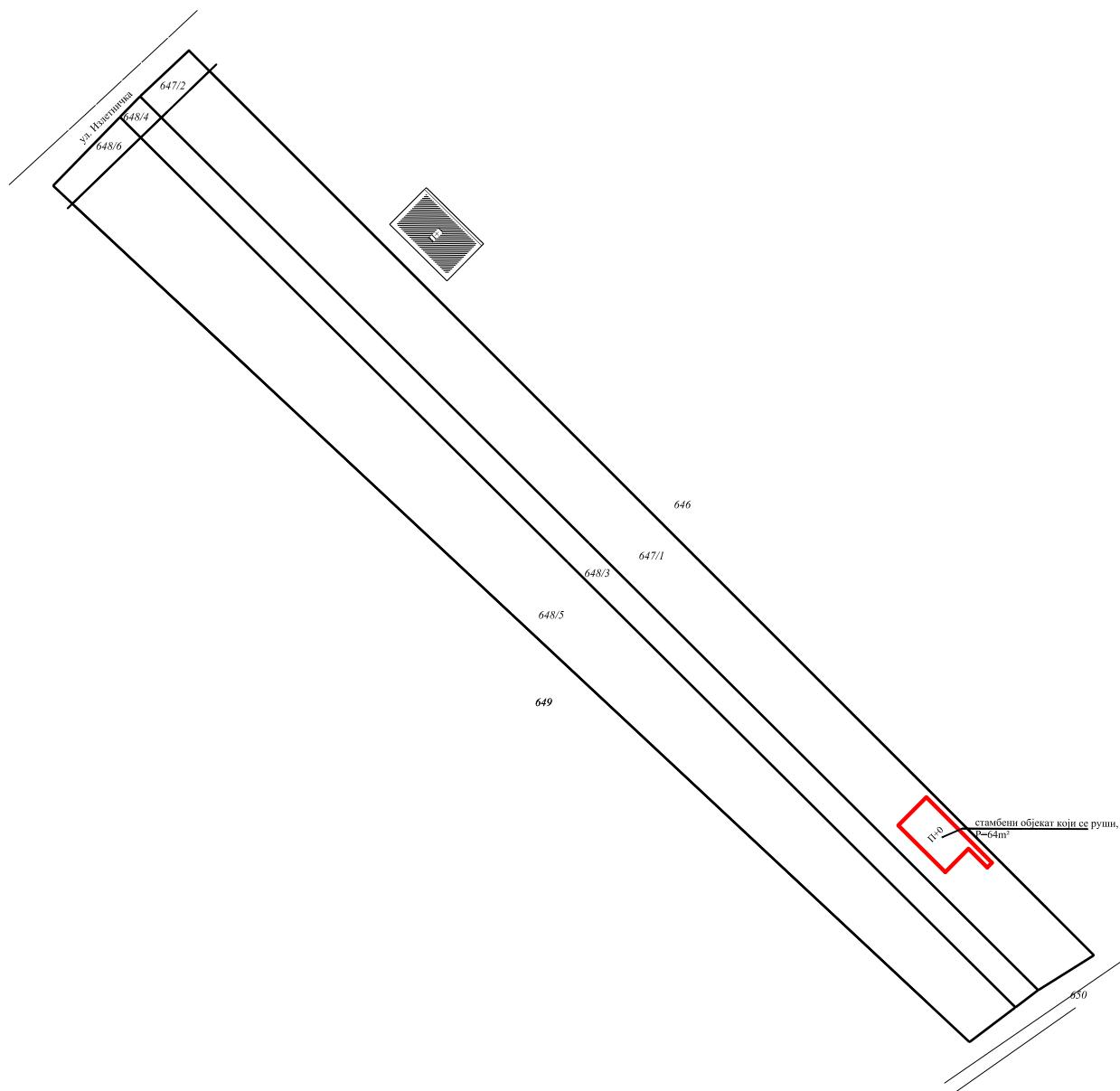
Пре подношења захтева за грађевинску дозволу неопходно је да се уребе имовинско-правни односи за кат. парц. бр. 647/2, 648/4 и 648/5 к.о. Стари Бановци из разлога што исте парцеле представљају површину јавне намене – део улице Излетничке и као такве прелазе у јавну својину Општине Стара Пазова.

Пре подношења захтева за употребну дозволу неопходно је да се изврши препарцелација кат. Парц. бр. 647/1, 648/3 и 648/5 к.о. Стари Бановци у једну грађевинску парцелу.


Приказ рушења



Размера 1:1000



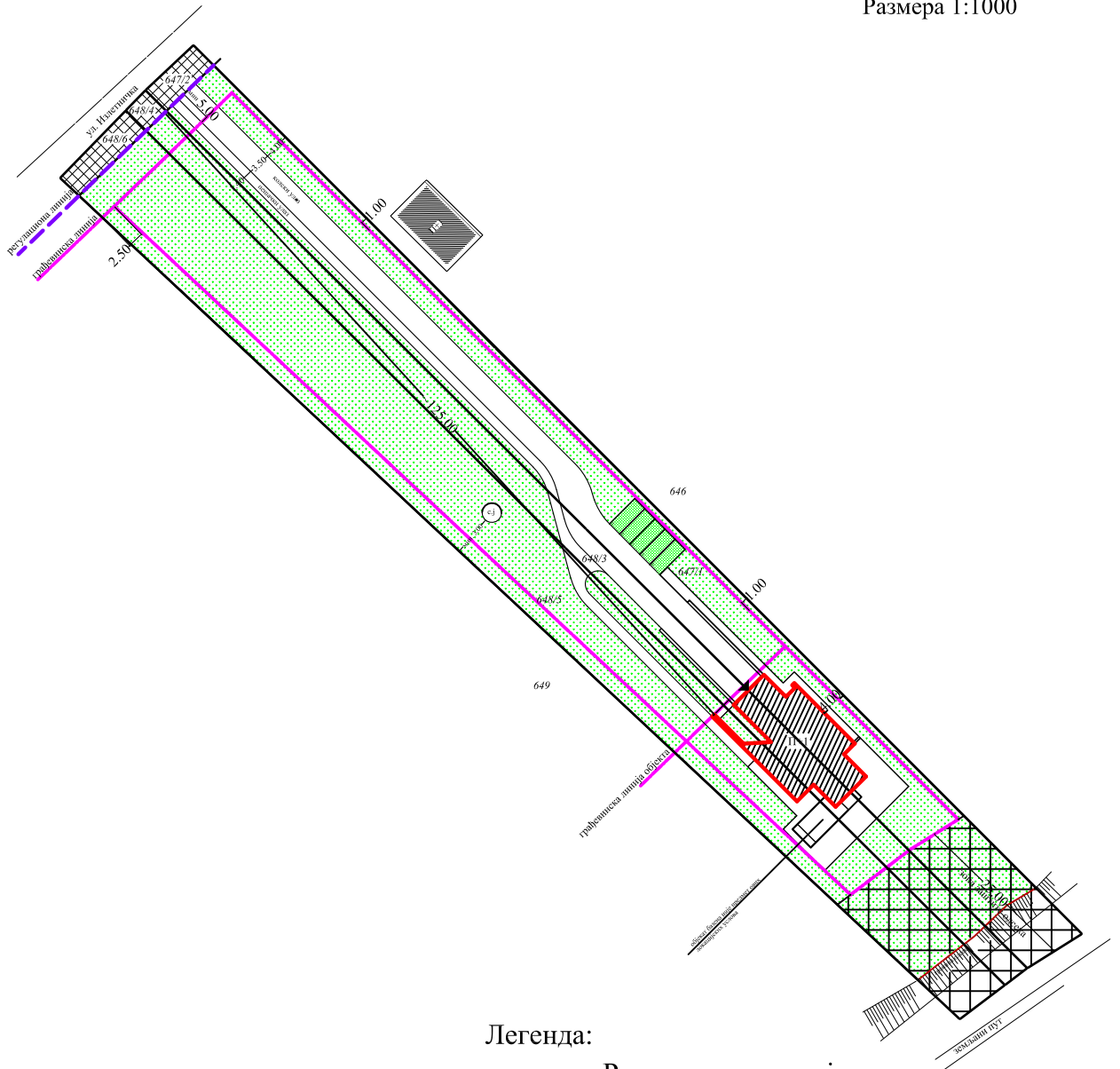
Легенда:

 Планирано рушење

Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:1000



Легенда:

--- Регулациона линија

— Грађевинска линија

▨ Планирана изградња

▲ Улаз

⊙(с.ј) Водонепропусна септичка јама

▩ Парцеле намењене за
улицу Излетничку

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат. парц. бр. 647/1, 648/5 и 648/5 к.о. Стари Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-20329/2020 од 26.11.2020.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат. парц. бр. 647/1, 648/5 и 648/5 к.о. Стари Бановци, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-01-302-18557/2020 од 26.11.2020.год.
3. Услови од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-353394-20 од 10.12.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд дана 11.12.2020. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број:9544од 03.12.2020.год.
5. Катастарско топографски план израђен од „СМ ПЛАН“ Саша Милковић предузетник из Београда новембар 2020.год.
6. Идејно решење израђено од стране „DEFAULT“ из Београда, број техничке документације ИДР-15/20, у Београду, новембар 2020.год.
7. Пуномоћје за заступање од стране Будимира Маловића из Београда дато др Самарцић Михајлу из Београда, оверено код Јавног бележника Гордане Јовановић из Београда УОП-І:11024-2020 дана 13.11.2020.год.
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 69-57163500 прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу 20.629,00 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:

дипл.правник Радомир Невајда
струк.инж.грађ. Биљана Симеуновић

Начелница:

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. Маловић Будимиру из Београда, путем пуномоћника,
2. „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. „Водовод и канализација“ ЈП Стара Пазова.