

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-38356-LOC-1/2019
Дана: 05.03.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ЗА
ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 3541/8 к.о.Стари Бановци
у улици Банатска бр. 66 у Старим Бановцима
Блок 33

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 и 9/20(чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту)), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронском путем („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 68/19), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 35/15, 114/15 и 117/17), 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 документ: 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 и 31/19).

Подносилац захтева: **ГОРДАНА ИЛИЋ**
из Београда и
ЧЕДОМИР ИЛИЋ
из Београда (Вождовац).

Пуномоћник: Миодраг Брајковић
из Београда.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-38356-LOC-1/2019 од 14.12.2019.год.

Подаци о локацији: Становање - Стамбена намена је доминантна намена у зонама и блоковима намењеним становању. Поједине парцеле могу се наменити следећим компатибилним наменама, под условом да не нарушавају функционисање основне намене зоне становања:

Пословање у оквиру стамбено пословних комплекса, трговина на мало, угоститељство, занатство и услуге, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, делатности, снабдевања горивом, здравство, дечја заштита, образовање, култура, верски објекти, спортско рекреативни објекти и површине.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3541/8 к.о. Стари Бановци, уписана је у лист непокретности број 5019 к.о. Стари Бановци у површини 08а 57м².

Намена парцеле: У блоку 33 парцеле су намењене индивидуалном становању са пратећим пословним и помоћним објектима.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Индекс заузетости парцеле: Максимално до 50% (што износи 429м²).

(индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима);

Индекс изграђености: Максимално до 0,7 (што износи 600м²).

(индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле);

Минимална површина под зеленилом: 30 % (минимално 257м²).

Категорија и класа објекта: Стамбени објекат 111011 А 100%.

Намена објекта: Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности Пд+П+Пк, корисне површине око 225м². У склопу подрумске етажне планирана је гаража за једно путничко возило.

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимално дозвољена спратност објекта П+1+Пк.

Планирана спратност објекта је Пд+П+Пк.

Заузетост парцеле под постојећим и планираним објектима: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 429м².

Заузетост парцеле под планираним објектом је око 140м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена БРГП је 600м².

Планирана БРГП објекта је 225м².

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 стамбеног објекта са подрумском етажом износи око 225м².

Карактер објекта: Стални.

Висина слемена крова: Није предвиђена максимална висина.

Кота приземља: Приземље стамбеног објекта минимално +0.15 м.

Светла висина просторија: Стамбени простор минимално 2.60м.

Отвори на фасади према ближој суседној међи: Отворе поставити на парпетни зид минималне висине h = 1.80 м. Максималне димензије прозорских отвора износе 1.20 м x 0.60 м.

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 регулисати 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 парковског зеленила и травнатих површина. Потребно је да заузимају 30% укупне површине парцеле.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Предметна парцела има директан излаз на улицу Банатску са које се остварује прилаз до планираног објекта.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропуснеу септичке јаме на парцели минимално удаљене од било које међе 3.5м. Септичка јама представља прелазно решење до изградње фекалне канализације у улици.

Врста и висина ограде: Око парцеле 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.

Загревање објекта: Објекат загревати алтернативно, на чврста горива или електричну енергију.

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 катастарског плана водова нема уписаних водова у РГЗ Служби за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Електро услови: Према Условима од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-29203-20 од 04.02.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 05.02.2020. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 725 од 29.01.2020.год.
- Допуна техничких услова од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 2180 од 05.03.2020.год.

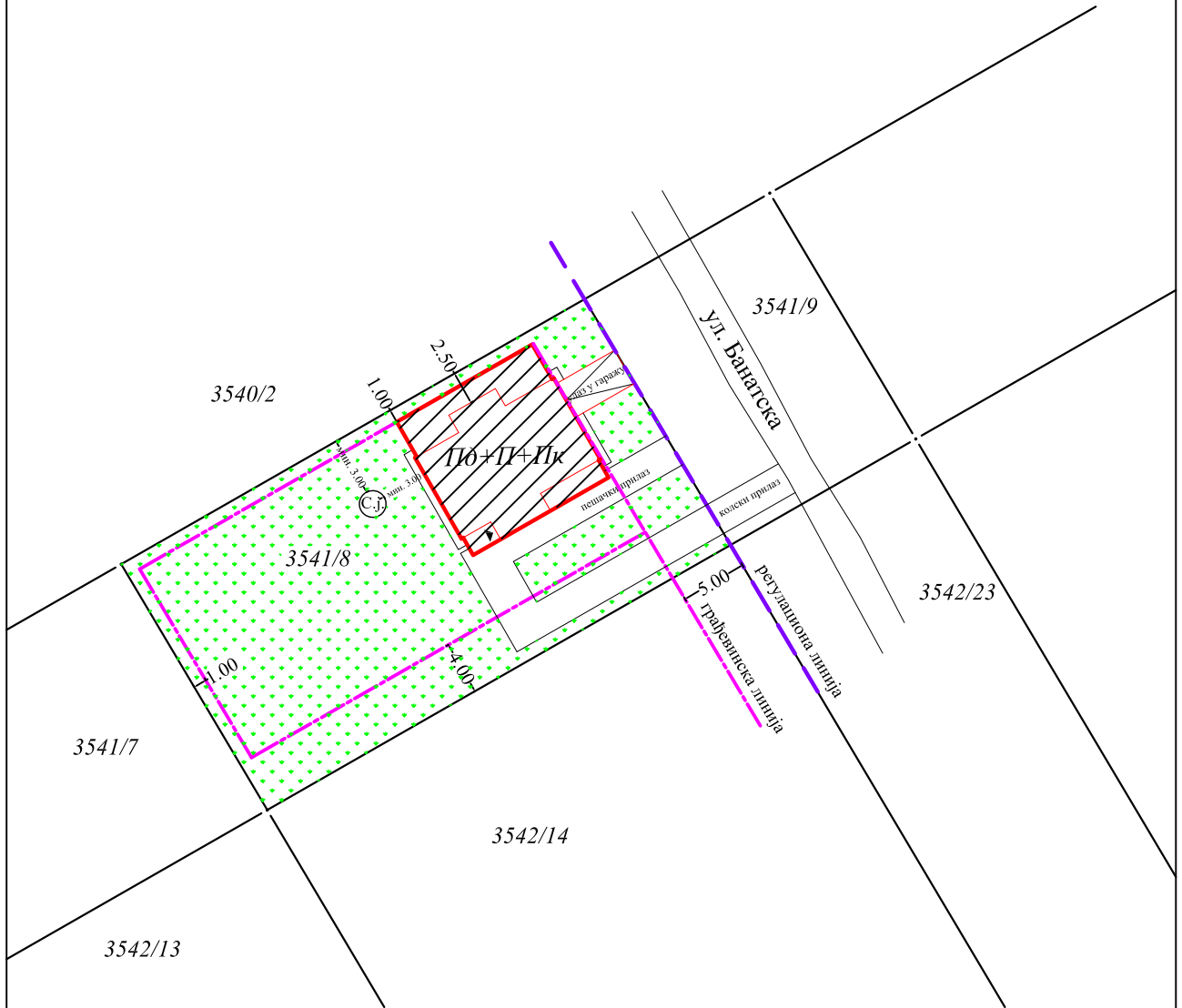
Напомена:

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.






Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

-  Регулациона линија
-  Грађевинска линија
-  Планирана изградња
-  Улаз
-  септичка јама

Прозорски отвори према кат.парц.бр. 3540/2 к.о. Стари Бановци могу бити већих димензија од 1.20м x 0.60м, под условом да су на удаљености од заједничке међе минимално 2.50м.

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат. парц. бр. 3541/8 к.о. Стари Бановци, издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова. бр. ROP-SPZ-38356-LOC-1/2019 од 23.12.2019. год.
2. Уверење од РГЗ-а Службе за катастар непокретности Одељења за катастар водова Нови Сад за кат.парц.бр. 3541/8 к.о. Стари Бановци бр. 956-01-302-12334/2019 од 18.12.2019. год.
3. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.- 29203-20 од 04.02.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 05.02.2020. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 725 од 29.01.2020.год.
5. Идејно решење стамбеног објекта израђено од СР „КАНА“ Нова Пазова број техничке документације 87/2019-1 из децембра 2019. год.
6. Катастарско топографски план израђен од Геодетског бироа „TERRA PLUS“ д.о.о. Стара пазова 18.0.2019.год.
7. Пуномоћје за заступање и сагласност дата од стране Гордане Илић из Београда, Чедомиру Илићу из Београда и Брајковић Миодрагу из Београда, оверена код јавног бележника Саве Дедајића, бр. УОП-П:5386-2019 дана 18.07.2019.год.
8. Пуномоћје за заступање дата од стране Чедомира Илића из Београда, Брајковић Миодрагу из Београда, оверена код јавног бележника Саве Дедајића, бр. УОП-П:3213-2019 дана 18.07.2019.год.
9. Такса за захтев у износу од 1.880,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
10. 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.
11. 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.
12. Накнада за ЦЕОП у износу од 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 12-58645000, прималац Агенција за привредне регистре.
13. Такса за локацијске услове у износу од 14.386,00 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.инж.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. Илић Чедомиру из Београда, путем пуномоћника,
2. ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова.