

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-19911-LOC-1/2020
Дана: 16.11.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
И ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 2234/3 к.о. Нови Бановци
у ул. Десанке Максимовић 66 у Новим Бановцима
блок 50

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)), 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: **ИВИЦА КРИШКА**

из Нових Бановаца.

Пуномоћник: Јарослава Оташевић

из Старе Пазове.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-19911-LOC-1/2020 од 03.08.2020. год.

Подаци о локацији: Становање - Блок 50.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 2234/3 к.о. Нови Бановци, уписана је у лист непокретности број 236 к.о. Нови Бановци у површини 51а 36м².

Намена парцеле: Блок 50 намењен за изградњу објеката породичног становања са пратећим делатностима које не угрожавају становање.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Степен заузетости парцеле: Степен заузетости до 40%, што износи 2.054м².

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

Индекс изграђености: Индекс изграђености до 0,6, што износи 3.081м².

(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 1.541м²).

Категорија и класа објекта:

Пословни објекат В - 125102 - 100%.

Стамбени објекат А - 111011 - 100%.

Намена објекта: На кат. парц. бр. 2234/3 к.о. Нови Бановци, планирана је изградња два објекта:

- стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+0, у северном делу парцеле, укупне корисне површине око 130м² и

- пословног објекта, намењеног за ауто-кућу, тј. сервис возила са канцеларијско-изложбени простором, две радионице, магацином и санитарним просторијама, спратности П+0, у јужном делу парцеле, укупне корисне површине око 595м².

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекти.

Спратност објекта: Максимално дозвољена спратност објеката у овом блоку је П+1+Пк.

Планирана спратност оба објеката П+0.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална заузетост парцеле је 2.054м².

Заузетост парцеле под планираним изградњом је око 770м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 3.081м².

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 770м².

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 износи око 130м², а пословног објекта износи око 595м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Кота приземља у објектима мора бити минимално 10 цм виша од припадајућих саобраћајница.

Светла висина просторија: Стамбени простор мин. 2,60м.

Пословни простор мин. 2,80м.

Отвори на фасади према ближој суседној међи: Отворе поставити на парпетни зид минималне висине $h = 1,80$ м.

Максималне димензије прозорских отвора према ближој суседној парцели износе 1,20 м x 0,60 м.

Осветљење и вентилација: Све просторије у објектима 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.
- Заштита животне средине: У складу са Обавештењем о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-262/2020-III-01 од 24.09.2020. год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: На основу Обавештења у погледу мера заштите од пожара од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217 - 13846/20 од дана 25.09.2020. год. Како површина пословног објекта не прелази преко 2000м² није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију те сходно томе није прописана ни обавеза услова у погледу мера заштите од пожара.

Нивелација и регулација: Објекте 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 минимум 30% од укупне површине парцеле.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Приступ на предметну парцелу се остварује преко улица Десанке Максимовић за стамбени објекат и улице „Нова 34“ за пословни објекат. На предметној парцели треба обезбедити минимално 6 (шест) паркинг места за потребе пословног објекта и 1 (једно) паркинг место за потребе становања.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде одвести на зелене површине поред објекта.

Одводњавање фекалних вода: У овом делу насеља Нови Бановци не постоји изграђена фекална канализација, те ће, као прелазно решење до изградње канализације, инвеститор бити у обавези да изгради водонепропусну септичку јаму, минимално удаљену од објеката и граница парцеле 3,00м.

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. Минимална висина ограде 1,80м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. не према јавној површини.

Загревање објекта: Објекти ће се загревати на гас. Гасификација објеката није предмет ових локацијских услова.

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 за кат.парц.бр. 2234/3 к.о. Нови Бановци, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад, број. 956-01-302-11935/2020 од 21.08.2020. нема уписаних водова у катастру водова.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови: Према условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 50/97-1 од 28.09.2020.год.
- Електро услови: Према Условима од „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-09.17.-275425-20 од 05.10.2020. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 08.10.2020. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 7732 од 24.09.2020. год. стамбени објекат се може прикључити на водоводну мрежу насеља, а пословни објекат се може прикључити тек након проласка и изградње уличне водоводне мреже у улици „Нова 34“. „Водовод и канализација“ ј.п. не гарантује притисак за хидрантску мрежу. Препоручује се израда система за повишење притиска, који се не могу прикључити директно на водоводну мрежу, или резервоар са пумпном станицом одговарајуће запремине.
- ТТ услови: Према Техничким условима од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број: А335-298152/1-2020 од 24.09.2020. год.
- Гасни услови: Према Условима од „Гас - феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 2984-2/20 од 27.09.2020. год.
Према Техничким условима – извештај о могућности прикључења од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: ТИ УГИ 2984-3/20 од 27.09.2020.год.

Напомена:

Локацијски услови важе две године од дана издавања или истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

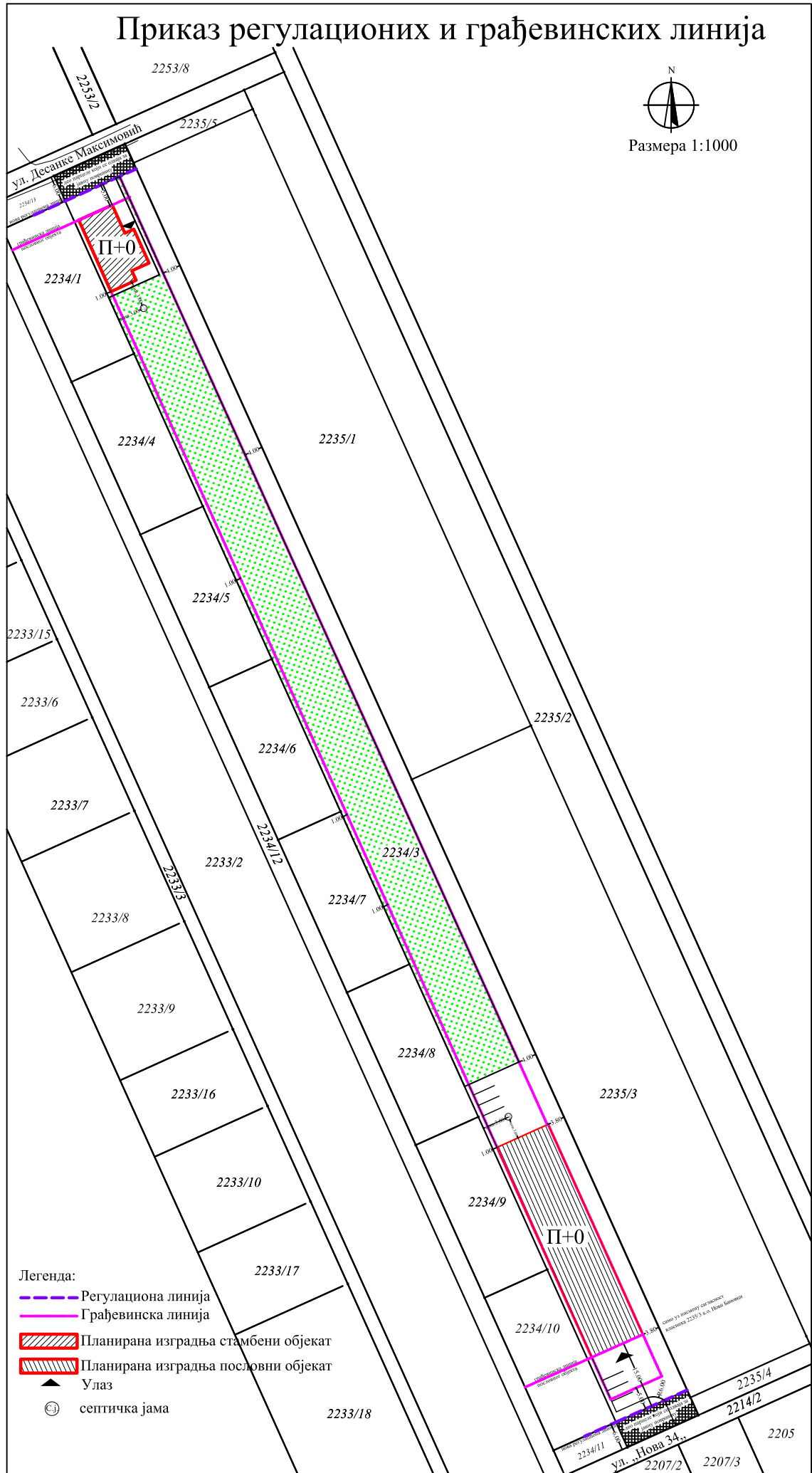
Пре подношења захтева за грађевинску дозволу неопходно је да се:

1. изврши парцелација кат. парц. бр. 2234/3 к.о. Нови Бановци, а за потребе формирања парцела намењених за површину јавне намене – део улице Десанке Максимовић и део улице „Нова 34“, као и сређивање имовинско правних односа у РГЗ СКН Стара Пазова тј. упис парцела јавне намене на име Општине Стара Пазова;
2. обезбеди сагласност власника кат.парц. бр. 2235/3 к.о. Нови Бановци за изградњу пословног објекта на мањој удаљености од 4м планираних објеката од границе парцеле;
3. склопи уговор о недостајућој водоводној инфраструктури између имаоца јавних овлашћена и локалне самоуправе или имаоца јавних овлашћена и инвеститора Кришка Ивице.

Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:1000



Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 2234/3 к.о. Нови Бановци издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова број 952-04-098-13545/2020 од 21.08.2020. год.
2. Уверење за кат.парц.бр. 2234/3 к.о. Нови Бановци, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад, број. 956-01-302-11935/2020 од 21.08.2020. год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издато од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-262/2020-III-01 од 24.09.2020. год.
4. Обавештење у погледу мера заштите од пожара од РС, МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217 - 13846/20 од дана 25.09.2020. год.
5. Услови од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 50/97-1 од 28.09.2020. год.
6. Услови од „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-275425-20 од 05.10.2020. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 08.10.2020. год.
7. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 7732 од 24.09.2020.год.
8. Технички услови од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број: А335-298152/1-2020 од 24.09.2020. год.
9. Услови од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 2984-2/20 од 27.09.2020. год.
10. Технички услови – извештај о могућности прикључења од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: ТИ УГИ 2984-3/20 од 27.09.2020. год.
11. Идејно решење израђено од стране с.р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ Стара Пазова, бр. техничке документације ИДР-03/20 из маја 2020. године.
12. Катастарско топографски план израђен од Геодетског бироа „TERRA nova“ Стара Пазова из марта 2020. год.
13. Пуномоћје за заступање од стране Кришка Ивице из Нових Бановаца дато Јарослави Оташевић из Старе Пазове, оверено од јавног бележника Саве Дедајића из Старе Пазове, под бројем УОП-I:1488-2020, дана 11.03.2020. год.
14. 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.
15. 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.
16. Накнада за СЕОР у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 29-52985400, прималац Агенција за привредне регистре.
17. Такса за локацијске услове у износу од 107.798,00 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 надлежном општинском већу у року од 3 (три) дана од дана достављања локацијских услова.

Обрада,

струк.инж.грађ. Биљана Симеуновић

Начелница,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. Кришка Ивице из Нових Бановаца, путем пуномоћника,
2. ОУ Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. МУП, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици,
4. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова
5. ЕПС Дистрибуција Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
6. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
7. а.д. „Телеком Србија“ Београд Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица и
8. „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова.