

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-СПЗ-8564-ЛОС-1/2020
Дана: 25.05.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
са две стамбене јединице
на кат. парц. бр. 2233/30 к.о. Нови Бановци
у ул. Омладинској бб у Новим Бановцима**

Законски основ за израду локацијских услова: Локацијски услови израђују се на основу члана 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), Правилника о поступку 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 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 и 31/19).

Подносилац захтева: ЈОВИЦА МАЖИБРАДА
из Нових Бановаца.

Пуномоћник: Славица Першић
из Голубинаца.

Број и дан подношења захтева: РОР-СПЗ-8564-ЛОС-1/2020 од 07.04.2020. године.

Подаци о локацији: Блок 50 - Зона становања.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 2233/30 к.о. Нови Бановци уписана је у лист непокретности број 3113 ко. Нови Бановци у површини 5а 00м².

Намена парцеле: Парцела је намењена за стамбену изградњу са пратећим пословањем које не ремети становање..

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Индекс заузетости парцеле: До 40% (Максимално 200м²).

Индекс 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 300м²)

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 150м²).

Намена објекта: Планира се изградња стамбеног објекта са две стамбене јединице, спратности П+1, од тога је стамбена јединица 1 планирана у приземљу објекта корисне површине око 95м², а стамбена јединица 2 је планирана у делу приземља и на спрату корисне површине око 105м².

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

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекти.

Спратност објекта: Максимална спратност П+1+Пк.

Спратност планиране изградње стамбеног објекта П+1.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 200м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 125м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 300м².
Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 240м².

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: корисна површина планиране изградње – обе стамбене јединице износи око 200м².

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 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: Парцела има улаз-излаз на улицу Омладинску. За потребе паркирања моторних возила обезбедити простор на сопственој парцели.

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

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.

Загревање објекта: Објекат загревати алтернативно на електричну енергију 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 Уверењу РГЗ Службе за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад нису картиране подземне и надземне инсталације за предметну парцелу.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Електро услови: Према Условима од ЕПС Дистрибуција Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-111425-20 од 28.04.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 28.04.2020. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 3298 од од 21.04.2020.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.

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 2233/30 к.о. Нови Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 956-04-098-5411/2020 од 13.04.2020.год.
2. Уверење од РГЗ-а, Одељење за катастар водова Нови Сад, за кат.парц.бр. 2233/30 к.о. Нови Бановци, бр. 956-01-302-4588/2020 од 09.04.2020.год.
3. Услови од ЕПС Дистрибуција Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-111425-20 од 28.04.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 28.04.2020.год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 3298 од од 21.04.2020.год.
5. Идејно решење израђено од стране „LMD INŽENJERING“ д.о.о. Стара Пазова, број техничке документације 16-04ИДР-20 израђено у Старој Пазови марта 2020.год.
6. Пуномоћје за заступање од стране Јовице Мажибраде из Нових Бановаца дато Славици Першић из Голубинаца оверено код Јавног бележника Саве Дедајића из Старе Пазове УОП-IV:351-2020 дана 04.03.2020.год.
7. Такса за захтев у износу од 320,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 50-016, 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 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 10-59053500 прималац Агенција за привредне регистре.
10. Такса за локацијске услове у износу 15.618,00 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. Мажибрада Јовице из Нових Бановаца, путем пуномоћника,
2. „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова