

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-СПЗ-19254-ЛОС-1/2020
Дана: 06.10.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 2234/7 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 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)), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронском путем („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 68/19), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 115/2020), 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: **МИЛОШ ЈОКИЋ**
из Београда – Земун.

Пуномоћник: Тамара Шаренац Рајковић
из Свилајнца.

Број и дан подношења захтева: РОР-СПЗ-19254-ЛОС-1/2020 од 29.07.2020.године.

Подаци о локацији: Блок 50-Зона становања.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 2234/7 к.о. Нови Бановци уписана је у лист непокретности број 3050 к.о. Нови Бановци у површини 05а 45м².

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 218м²).

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 327м²)

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 164м²).

Намена објекта: Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+0, корисне површине око 61м².

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

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимална спратност П+1+Пк.

Спратност планиране изградње П+0.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 218м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 75м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 327м².
Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 75м².

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 61м².

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 Десанка Максимовић. За потребе паркирања моторног 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 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 од РГЗ Службе за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад, нису картиране подземне и надземне инсталације на предметној локацији.

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.-241643-20 од 07.09.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 08.09.2020. год. Према предметним условима није могуће извршити прикључење објекта без додатних услова, јер у моменту издавања ових услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура на предметном локалитету. Ималац јавних овлашћења у истим условима обавештава да је 02.04.2019.године закључен Уговор о изградњи недостајуће инфраструктуре број 88.1.1.0.-Д-07.17.-104010/2-2019 између дистрибутера ЕПС Дистрибуција Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме и Општине Стара Пазова, те се стичу услови за прикључење објекта реализацијом овог уговора.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 7152 од од 02.09.2020.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. 2234/7 к.о. Нови Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-12373/2020 од 07.08.2020.год.
2. Уверење од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад за кат.парц.бр. 2234/7 к.о. Нови Бановци, бр. 956-01-302-10735/2020 од 04.08.2020.год.
3. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-241643-20 од 07.09.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 08.09.2020. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 7152 од од 02.09.2020.год.
5. Идејно решење израђено од стране NEGAL COMPANY“ д.о.о. из Ивањице, бр. тех. документације IDR-23/2020, израђено у Ивањици, јула 2020. год.
6. Пуномоћје за заступање од стране Јокић Милоша из Земуна дато Тамари Шаренац Рајковић из Свилајнца, оверено код Јавног бележника Саве Дедајића из Старе Пазове УОП-I:3290-2020 дана 22.06.2020.год.
7. Катастарско-топографски план за кат.парц.бр. 2234/7 к.о. Нови Бановци израђен од „Геопремер“ из Ивањице јул 2020. год.
8. Уговор о изградњи недостајуће инфраструктуре закључен између дистрибутера ЕПС Дистрибуција Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме и Општине Стара Пазова, под бројем 88.1.1.0.-Д-07.17.-104010/2-2019 дана 02.04.2019.год.
9. 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.
10. 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.
11. Накнада за ЦЕОП у износу од 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 84-59158300 прималац Агенција за привредне регистре.
12. Такса за локацијске услове у износу 5.382,00 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. Јокић Милошу из Београда - Земуна, путем пуномоћника,
2. „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова