

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-СПЗ-36243-ЛОС-1/2019
Дана: 06.02.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
И ИЗГРАДЊУ ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 3541/11 к.о. Стари Бановци
у ул. Панонска бб у Старим Бановцима
у блоку 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 и 37/19 др. Закон), 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: САША ПЕТРОВИЋ
из Старих Бановаца.

Пуномоћник: „Техно Пројект“ с.р. из Старе Пазове (ПИБ 102695520)
ул. Тирила и Методија бр. 15 локал 13
тј. овлашћено лице Марина Маринко Новак из Старе Пазове.

Број и дан подношења захтева: РОР-СПЗ-36243-ЛОС-1/2019 од 26.11.2019.године.

Подаци о локацији: Блок 33 - Зона становања намењена индивидуалном становању са пратећим пословним и помоћним објектима.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3541/11 к.о. Стари Бановци уписана је у лист непокретности број 4961 ко. Стари Бановци у површини 11а 70м².

Намена парцеле: Парцела је намењена за стамбену изградњу са пратећим пословањем које не ремети становање и изградњу помоћних објеката у функцији главног објекта.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Индекс заузетости парцеле: До 50% (Максимално 585м²).

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

Индекс изграђености парцеле: До 0,7 (Максимално 819м²)

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 351м²).

Намена објекта: На предметној парцели планира се изградња два објекта и то:

Изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом на делу парцеле до улице, спратности П+0, корисне површине око 97м².

Изградња помоћног објекта који се састоји из две гараже, спратности П+0, корисне површине око 250м².

Класификација и категорија објекта: Доминантан категорија А

Стамбени објекат 111011 А – 100%.

Помоћни објекат 111011 А – 100%.

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекти.

Спратност објекта: Максимална спратност П+1+Пк.

Планирана спратност стамбеног објекта П+0.

Планирана спратност помоћног објекта П+0.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 585м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 380м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 351м².

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 380м².

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 планираног стамбеног објекта је 97м² а помоћног објекат је 259м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално за стамбени објекат +0.45м.

Минимално за помоћни објекат +0.10м.

Светла висина просторија: Минимално за стамбени објекат 2.60м.

Минимално за помоћни објекат 2.40м.

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: Објекте прилагодити ситуацији на терену и регулисати их 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 засадам високог и ниског растиња. Минимално 30% зелених површина.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Парцела има улаз-излаз на улицу Панонску преко кат. парц. бр. 3541/12 к.о. Стари Бановци која чини део површина јавне намене. За потребе паркирања моторног возила обезбедити простор на сопственој парцели у склопу помоћног објекта.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објеката одвести у водонепропусну септичку јаму на парцели минимално удаљену од било које међе 3.5м. Септичка јама представља прелазно решење до изградње фекалне канализације у улици.

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 катастра водова, РГЗ Одељење за катастар водова Нови Сад, нема уписаних водова за кат. парц. бр. 3541/11 к.о. Стари Бановци.

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.-413336-19 од 30.12.2019.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 31.12.2019. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 12236 од 26.12.2019.год.

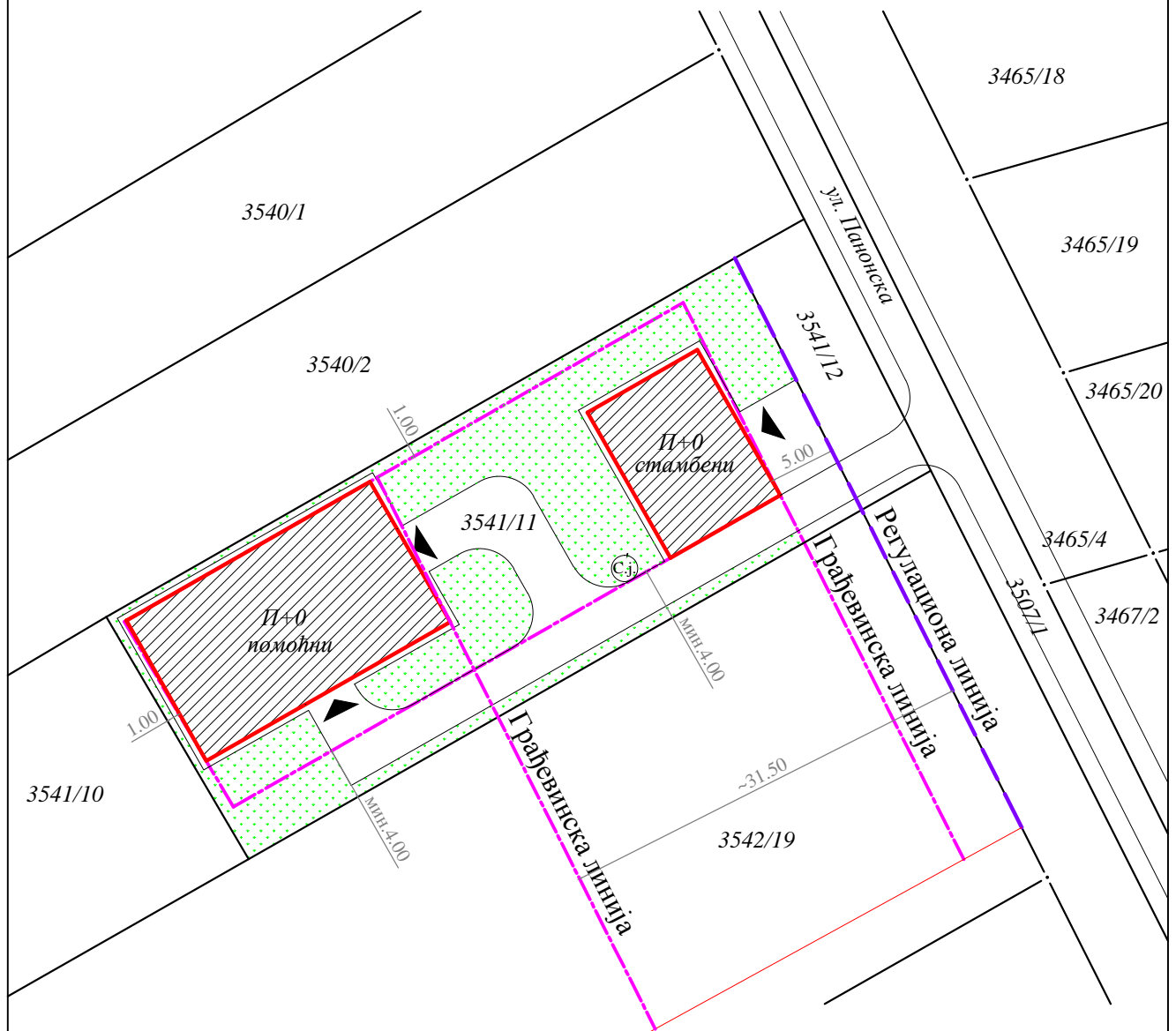
Напомена:

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

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 3541/11 к.о.. Стари Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-18864/2019 од 28.11.2019.год.
2. Уверење за кат.парц.бр. 3541/11 к.о. Стари Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-01-302-11335/2019 од 28.11.2019.год.
3. Услови од ЕПС Дистрибуција“ Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-413336-19 од 30.12.2019.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 31.12.2019. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 12236 од 26.12.2019.год.
5. Идејно решење израђено од стране с.р.„Техно Пројект“ из Старе Пазове, број техничке документације ИДР-ГП-032/2019 у Старој Пазови новембар 2019.год.
6. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 3541/11 к.о. Стари Бановци израђен од стране геодетског бироа „TERRA PLUS“ из Старе Пазове, од 22.04.2019.год.
7. Пуномоћје за заступање од стране Саше Петровића из Старих Бановаца дато с.р.„Техно Пројект“ из Старе Пазове, тј. законском заступнику Марини Маринко Новак из Старе Пазове оверено код Јавног бележника Петра Ђурђевића из Старе Пазове УОП-П:4814-2019 дана 28.10.2019.год.
8. Захтев адвоката Љубише Вучетића из Старих бановаца за признавање својства странке у поступку издавања локацијских услова поднет на писарници Општинске управе Стара Пазова за Одељење за урбанизам и грађење дана 09.01.2020.год.
9. Закључак о признању својства странке адвокату Љубиши Вучетићу из Старих Бановаца број ROP-SPZ-36243-LOC-1/2019 од 29.01.2020.год.
10. Доказ о пријему Закључка о признавању својства странке у поступку – повратница од 30.10.2020.год.
11. 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.
12. 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.
13. Накнада за ЦЕОП у износу од 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 66-56083600 прималац Агенција за привредне регистре.
14. Такса за локацијске услове у износу 18.804,00 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. Саши Петровићу из Старих Бановаца, путем пуномоћника,
2. Адв. Љубиши Вучетићу из Старих Бановаца,
3. „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме“
4. „Водовод и канализација“ Ј.П. Стара Пазова.