

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОП-СПЗ-2566-ЛОС-1/2020
Дана: 26.05.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 3542/17 к.о. Стари Бановци
у ул. Банатска 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, 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 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: СЛАВКО ВЕСЕЛИНОВИЋ
из Чачка.

Пуномоћник: Ђорђе Луковић
из Чачка.

Број и дан подношења захтева: РОП-СПЗ-2566-ЛОС-1/2020 од 04.02.2020. 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. 3542/17 к.о. Стари Бановци уписана је у лист непокретности број 5075 ко. Стари Бановци у површини 11а 72м².

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 586м²).

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 820м²)

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 352м²).

Намена објекта: На предметној парцели планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности Пд+П+1, корисне површине око 280м².

Класификација и категорија објекта: Доминантан категорија А
Стамбени објекат 111011 А – 100%.

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимална спратност П+1+Пк.

Планирана спратност стамбеног објекта Пд+П+1.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 586м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 200м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 820м².
Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 325м².

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 280м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално за стамбени објекат +0.15м.

Светла висина просторија: Минимално за стамбени простор 2.60м.

Минимално за подрумски простор 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: 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 Банатску. За потребе паркирања моторног возила обезбедити простор на сопственој парцели или склопу стамбеног објекта.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму на парцели минимално удаљену од било које међе 3.50м. 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 оgrade: Око парцеле потребно је изградити ограду. Елементи оgrade (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 оgrade 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. 3542/17 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.-81912- од 16.03.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 16.03.2020. год.

У моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура на предметном локалитету, те је потребно изградити продужетак НН мреже у улици Банатској у Старим Бановцима, односно склопити Уговор између надлежног имаоца јавног овлашћења и инвеститора или локалне самоуправе.

- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 2486 од 13.03.2020.год.
- Гасни услови: Према условима од „Гас –Феромонт“ А.Д. из Старе Пазове бр. 880-2/20 од 26.03.2020.год. и према Техничким условима о могућности прикључења објекта од „Гас – Феромонт“ А.Д. из Старе Пазове бр. 880-3/20 од 26.03.2020.год.

(предметни локацијски услови се не односе на уградњу унутрашње гасне инсталације у планирани стамбени објекат, већ ће се у случају да се инвеститор одлучи за загревање објекта на земни гас поднети нов захтев за гасификацију објекта).

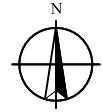
Напомена:

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.

Пре подношења захтева за грађевинску дозволу неопходно је да кат.парц.бр. 3542/23 к.о. Стари Бановци буде уписана у РГЗ СКН Стара Пазова на име Општине Стара Пазова из разлога што иста представља површину јавне намене - део улице Банатске.

Потребно је да се закључи уговор са имаоцем јавног овлашћења за изградњу недостајуће електро енергетске мреже – нисконапонске НН мреже у улици Банатској у Старим Бановцима.






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. 3542/17 к.о.. Стари Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. ROP-SPZ-2566-LOC-1/2020 од 07.02.2020.год.
2. Уверење за кат.парц.бр. 3542/17 к.о. Стари Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-01-302-1437/2020 од 07.02.2020.год.
3. Услови од ЕПС Дистрибуција“ Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-81912- од 16.03.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 16.03.2020. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 2486 од 13.03.2020.год.
5. Идејно решење израђено од стране „ARNIZMO“ из Чачка, број техничке документације ИДР-02/20 у Чачку јануар 2020.год.
6. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 3542/17 к.о. Стари Бановци израђен од стране геодетског бироа „TERRA PLUS“ из Старе Пазове, од 29.11.2019.год.
7. Овлашћење за заступање од стране Славка Веселиновића из Чачка дато Ђорђу Лукићу из Чачка оверено код Јавног бележника Ане Томић из Чачка УОП-I:5484-2019 дана 18.12.2019.год.
8. 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.
9. 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.
10. Накнада за ЦЕОП у износу од 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 96-52106202 прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу 20.900,00 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. Веселиновић Славку из Чачка, путем пуномоћника,
2. „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме“
3. „Водовод и канализација“ Ј.П. Стара Пазова,
4. „Гас Феромонт“ а.д. Стара Пазова.