

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-СПЗ-16754-ЛОС-1/2020
Дана: 12.10.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. Бр. 1435/293 к.о. Стари Бановци
у ул. Милоша Давидовића бб у Старим Бановцима
у блоку 27

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 и 83/2018 (чл. 105-110 нису у пречишћеном тексту), 31/19 и 37/19 др. закон), 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: СЛОБОДАНКА ПАЧАНИН

из Београда - Вождовац

Пуномоћник:

„ G&P PRO-ING“ д.о.о. из Старе Пазове (ПИБ 103648928)

ул. Тирила и Методија бр. 15/1 спрат

тј. законски заступник Горан Зековић из Старе Пазове.

Број и дан подношења захтева: РОР-СПЗ-16754-ЛОС-1/2020 од 08.07.2020. године.

Подаци о локацији: Блок 27 - Зона породичног становања са пратећим пословањем које не ремети становање.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1435/293 к.о. Стари Бановци уписана је у лист непокретности број 4929 ко. Стари Бановци у површини 04а 99м².

Намена парцеле: Породично становање уз које се могу градити и уређивати простори за пратеће садржаје становања.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Индекс заузетости парцеле: До 70% (максимално 349м²).

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

Индекс изграђености парцеле: До 1,5 (максимално 748м²)

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 једном стамбеном јединицом, спратности П+Пк, корисне површине око 110м².

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 стамбеног објекта П+Пк.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 349м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 70м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 748м².
Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 140м².

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 110м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално за стамбени објекат +0.45м.

Светла висина просторија: Минимално за стамбени објекат 2,60м.

Осветљење 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 Милоша Давидовића (кат. парц. бр. 1435/20 и 1435/19 к.о. Стари Бановци). За потребе паркирања моторног возила обезбедити простор на сопственој парцели или у склопу објекта.

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 ће се загревати алтернативно на гас 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, Служба за катастар непокретности Одељење за катрства водова Нови Сад, бр. 956-01-302-9330/2020 од 10.07.2020.год. нису картирани подземни и надземни водови.

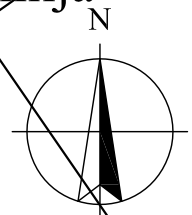
Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Електро услови: Према Условима од „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-222366-20 од 12.08.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 13.08.2020. 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 14.03.2019.године закључен Уговор о изградњи недостајуће инфраструктуре број 88.1.1.0.-Д-07.17.-85899/1-2019 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: 6479 од 05.08.2020.год.

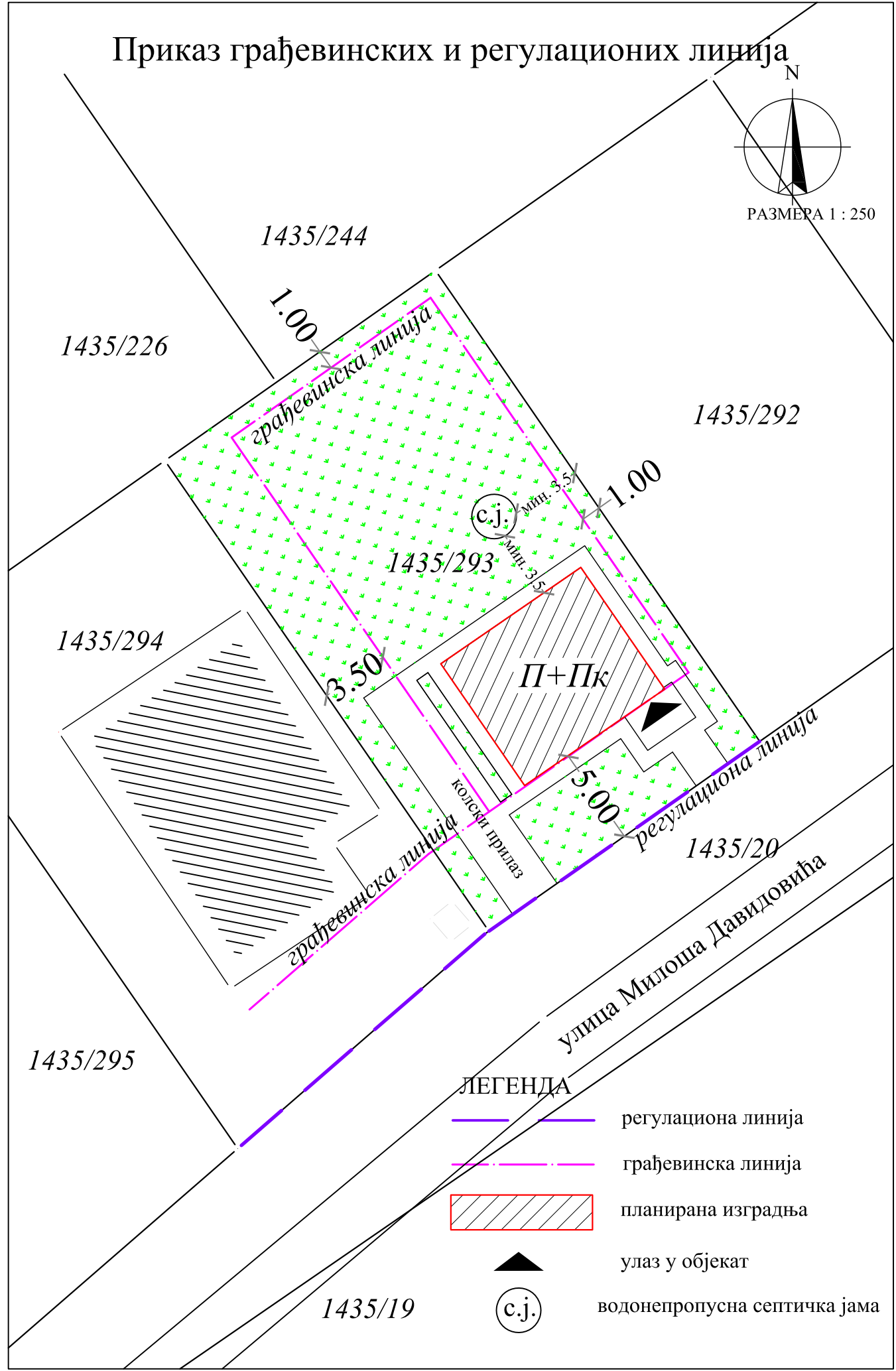
Напомена:

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.



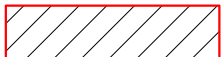


Приказ грађевинских и регулационих линија



РАЗМЕРА 1 : 250



ЛЕГЕНДА

-  регулациона линија
-  грађевинска линија
-  планирана изградња
-  улаз у објекат
-  водонепропусна септичка јама

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 1435/293 к.о.. Стари Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-10708/2020 од 20.07.2020.год.
2. Уверење за кат.парц.бр. 1435/293 к.о. Стари Бановци, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-01-302-9330/2020 од 10.07.2020.год.
3. Услови од „ЕПС Дистрибуција“ Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-222366-20 од 12.08.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 13.08.2020. год.
4. 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.-85899/1-2019 дана 14.03.2019.год.
5. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 6479 од 05.08.2020.год.
6. Идејно решење израђено од стране „G&P PRO-ING“ д.о.о. из Старе Пазове, број техничке документације 09/20 у Старој Пазови, јула 2020.год.
7. Пуномоћје за заступање од стране Слободанке Пачанин из Београда дато „G&P PRO-ING“ д.о.о. из Старе Пазове, тј. законском заступнику Зековић Горану из Старе Пазове оверено код Јавног бележника Петра Ђурђевића из Старе Пазове УОП - П:3791-2020 дана 30.06.2020.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 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 38-59086600 прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу 9.035,00 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:

струк.инж.грађ. Биљана Симеуновић

Начелница:

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. Пачанин Слободанки из Београда, путем пуномоћника,
2. ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме“,
3. „Водовод и канализација“ ЈП Стара Пазова.