

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОП-СПЗ-25528-ЛОС-1/2020
Дана: 04.01.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ДОГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 2020/3 к.о. Нови Бановци
у Новим Бановцима у ул. Љубомира Штековића бр. 8
у Блоку 67

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)), чл. 118 Закона о општем управном поступку („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 18/16 и 95/18), 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 документ: 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: **ЗДРАВКА МАНАСИЈЕВА**

из Нових Бановаца,

РОЗЕТКА МИХАЈЛОВИЋ

из Батајнице и

ВЕНКА ЂИКИЋ

из Београда.

Пуномоћник: „G&P PRO-ING“ д.о.о. (ПИБ 103648928)

из Старе Пазове ул. Ћирила и Методија бр. 15 први спрат.

тј. овлашћено лице Горан Зековић из Старе Пазове

Број и дан подношења захтева: РОП-СПЗ-25528-ЛОС-1/2020 од 16.09.2020.године.

Подаци о локацији: Блок 67 – Зона становања.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 2020/3 к.о. Нови Бановци, површине 16а 44м², уписана су у лист непокретности број 1596 к.о. Нови Бановци.

Намена парцеле: Зона становања намењена је за породично становање са пратећим делатностима које не угрожавају становање.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Индекс заузетости парцеле: До 70% (Максимално 1151м²)

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

Индекс изграђености парцеле: Индекс изграђености није дефинисан Планом.

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 493м²).

Намена објекта: Планира се доградња постојећег стамбеног објекта (означеног у копији плана бројем 1) спратности Пд+П+0 корисне површине 166м², у стамбени објекат спратности Пд+П+1, укупне корисне површине око 305м². Предметна доградња обухвата реконструкцију просторија у приземљу, доградњу два улазна трема и надградњу спрата изнад уличног дела објекта (изнад постојећег и дограђеног простора) где на тај начин долази до промене габарита, спратности и површине стамбеног објекта намењеног за једну стамбену јединицу.

На парцели постоји и стамбени објекат (означен у копији плана бројем 2) који није предмет ових локацијских услова.

Класификација и категорија објеката:

Стамбени објекат 111011 А – 100%.

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи дограђени објекат.

Спратност објекта: Максимална спратност П+1+ПК;

Спратност планиране доградње је Пд+П+1.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 1151м².

Заузетост парцеле под постојећим објектима 1 и 2 је око 292м².

Заузетост парцеле под планираном доградњом је око 18м².

Укупна заузетост парцеле је око 310м².

Бруто развијена површина свих етажа: Планом није предвиђена максимална дозвољена изграђеност.

Изграђеност парцеле под постојећим објектима 1 и 2 је око 355м².

Изграђеност парцеле под планираном доградњом је око 345м².

Укупна изграђеност парцеле је око 505м².

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 постојећег објекта бр. 1 је око 182м² (укључујући гаражу, оставу и подрум).

Корисна површина планиране изградње је око 127м².

Укупна корисна површина је око 309м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Стамбени - минимално +0,15м.

Светла висина просторија: Стамбени - минимално 2,60м.

Подрум – минимално 2,40м.

Отвори на фасади према ближој суседној међи: Отворе поставити на парапетни зид минималне висине $h = 1.80$ м. Максималне димензије прозорских отвора износе 1.20 м x 0.60 м.

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 7 (седми) 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 површину јавне намене са улице Љубомира Штековића. За потребе паркирања моторних возила планирана су два паркинг места на сопственој парцели и једно у гаражи која је у објекту који се дограђује.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму на парцели минимално удаљену од било које међе 3.0м. Септичка јама представља прелазно решење до изградње фекалне канализације у улици.

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 на чврсто гориво.

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, Сектора за катастар непокретности, Одељењед.о. за катастар водова Нови Сад нема уписаних водова за кат. парц. бр. 2020/3 к.о. Нови Бановци.

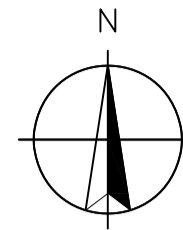
Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Електро услови: Према Условима од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-347320-20 од 03.12.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 04.12.2020. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 9313 од 23.11.2020.год.

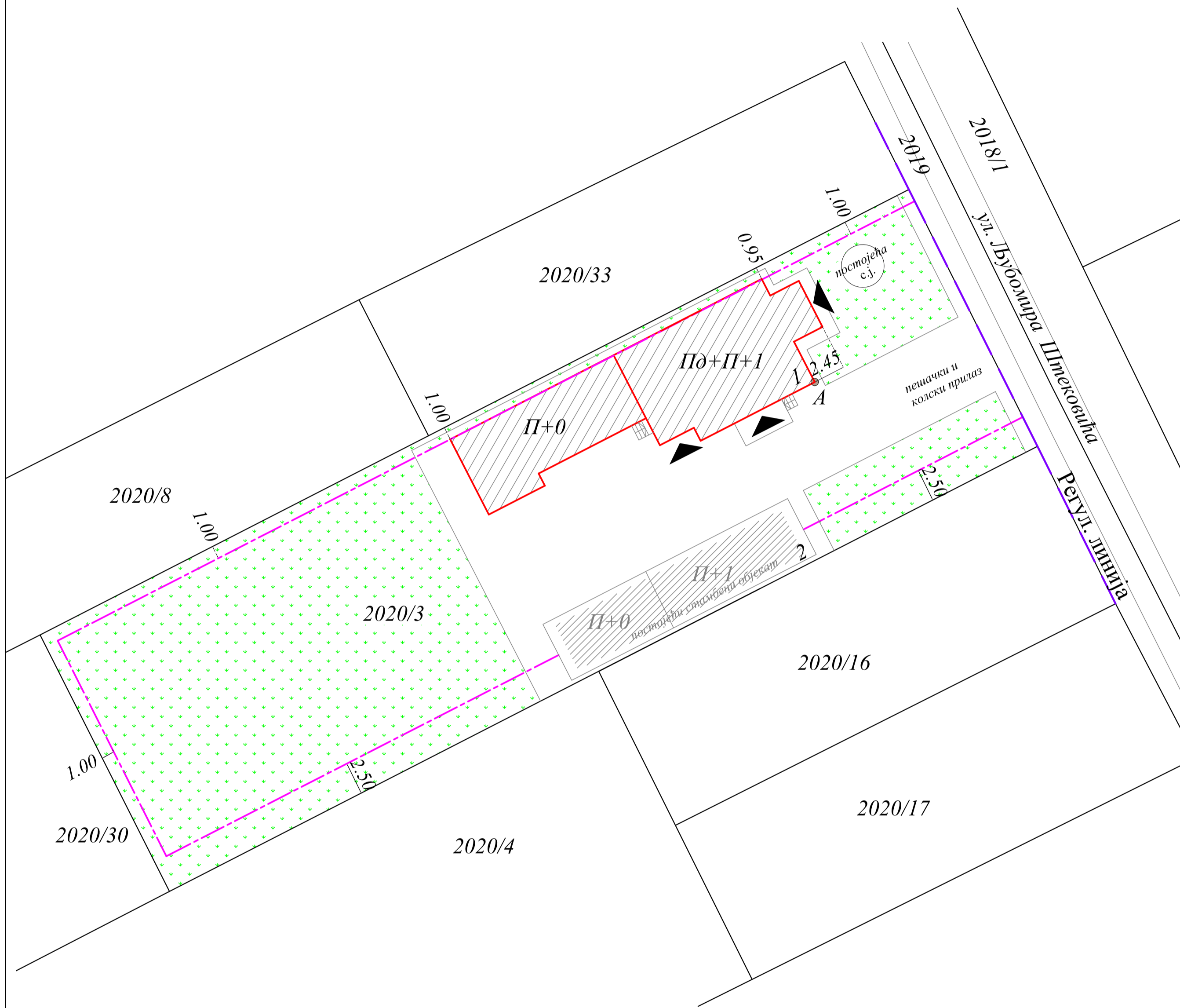
Напомена:

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 регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

- — — — — Регулациона линија
- · — · — Грађевинска линија
- ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ Планирана изградња
- ▲ Улаз
- А Постојећа тачка објекта
- с.ј. Водонепропусна септичка јама

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 2020/3 к.о. Нови Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-18704/2020 од 02.11.2020.год.
2. Уверење за Копију катастарског плана водова за кат. парц. бр. 2020/3 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-01-302-16966/2020 од 30.10.2020. год.
3. Услови од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-347320-20 од 03.12.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 04.12.2020. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 9313 од 23.11.2020.год.,
5. Идејно решење израђено од стране „G&P PRO-ING“ д.о.о. из Старе Пазове, број техничке документације 13/20 септембар 2020.год.
6. Пуномоћје за заступање од стране Здравке Манасијеве из Нових Бановаца, Розетке Михајловић из Батајнице и Венке Ђикић из Београда, оверено код Јавног бележника Петра Ђурђевића из Старе Пазове, бр. УОП-І:3707-2020 од дана 10.07.2020.год.
7. 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.
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 96-58336803 прималац Агенција за привредне регистре.
10. Такса за локацијске услове у износу 10.464,00 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 надлежном општинском већу у року од 3 (три) дана од дана достављања локацијских услова.

Обрада,

дипл.правник Радомир Невајда
струк. инж. грађ. Биљана Симеуновић

Начелница,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. Манасијева Здравки из Нових Бановаца,
Михајловић Розетки из Батајнице и
Ђикић Венки из Београда,
путем пуномоћника,
2. „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова.