

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-СПЗ-18950-ЛОС-1/2021
Дана: 16.08.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 1402/3 и 1404/3 к.о. Стари Бановци
у улици Фрушкогорској бб у Старим Бановцима
у блоку 21

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, 9/20 и 52/21), 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), чл. 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. 031-111/2021-III од 27.07.2021. 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, 31/19, 2/20 и 29/21).

Подносилац захтева: **БРАНКА МАЗАЛИЦА**
из Старих Бановаца
и ВЛАДИМИР ВУЛИЋ
из Београда.

Пуномоћник: „Point Solution konsalting“ Милорад Симеуновић ПР. (ПИБ 112417983)
из Старе Пазове, ул. Ћирила и Методија ба/9,
чије је овлашћено лице Милорад Симеуновић из Старе Пазове

Број и дан подношења захтева: РОР-СПЗ-18950-ЛОС-1/2021 од 21.06.2020.год.

Подаци о локацији: Зона становања - Блок 21.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1402/3 к.о. Стари Бановци, уписана је у лист непокретности број 3231 к.о. Стари Бановци у површини 02а 78м².

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1404/3 к.о. Стари Бановци, уписана је у лист непокретности број 3231 к.о. Стара Пазова у површини 03а 35м².

Намена парцеле: Намењена је изградњи објеката породичног становања са пратећим пословањем.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Степен заузетости парцеле: Степен заузетости до 40% што износи 245м².

(Степен заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима);

Индекс изграђености: Индекс изграђености није предвиђен планским документом..

(индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле);

Минимална површина под зеленилом: 30 % (минимално 184м²).

Категорија и класа објекта: Стамбени објекат 111011 А 100%.

Намена објекта: Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+0, корисне површине око 87м².

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимално дозвољена спратност објекта П+1+Пк.
Планирана спратност стамбеног објекта П+0.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена узетост парцеле је 245м².
Заузетост парцеле под планираним објектима је око 106м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле није предвиђена планом.

Изграђеност парцеле под планираним објектима је око 106м².

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 објекта је око 87м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Кота приземља објекта мора бити минимално 10 цм више од припадајуће саобраћајнице.

Светла висина просторија: Стамбени простор мин. 2.60м.

Отвори на фасади према ближој суседној међи: Отворе поставити на парпетни 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 8 (осми) степен сеизмичности.

Нивелација и регулација: Објекат регулисати 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 парковског зеленила и травнатих површина. Потребно је да заузимају 30% укупне површине парцеле.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Предметне парцеле имају директан излаз на улицу Фрушкогорску.

Одводњавање фекалних вода: Објекат прикључити на водонепропусну септичку јаму на сопственој парцели минимално удаљену од било које међе 2,50м. до проласка уличне канализационе мреже.

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: Стамбени објекат ће се загревати алтернативно на електричну енергију, чврста горива или гас. Гасификација није предмет ових локацијских услова.

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 копија катастарског плана водова од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, картирани су подземни и надземни водови гаса у улици.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

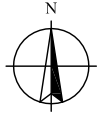
- Електро услови: Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-102584-21 од 12.07.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 13.07.2021. год..
- Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 4498 од 09.07.2021. год.

Напомена:

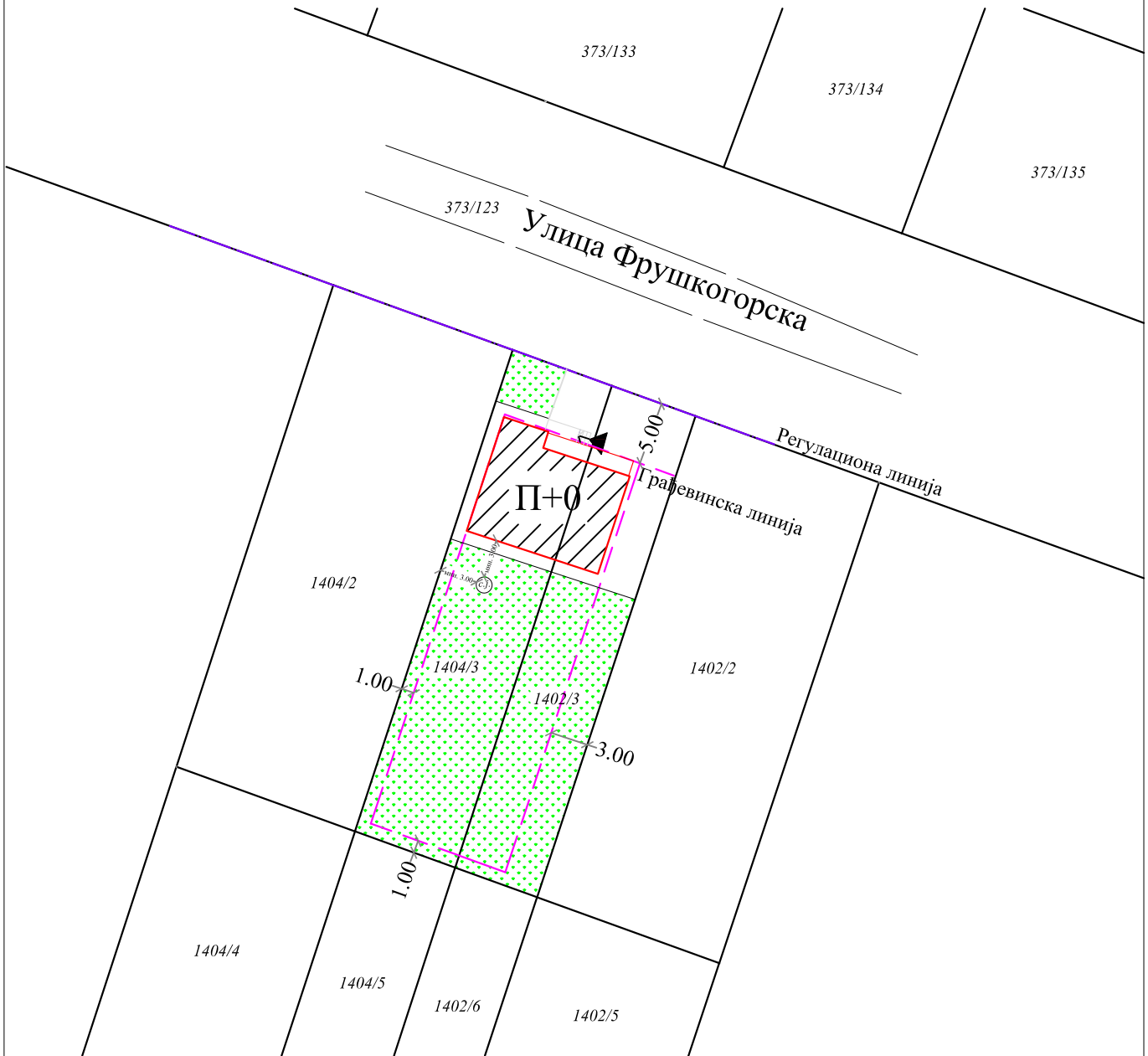
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Пре подношења захтева за употребну дозволу неопходно је објединити предметне парцеле у једну грађевинску парцелу.






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. 1404/3 и 1402/3 к.о. Стари Бановци, издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова. бр. 952-04-098-12997/2021 од 01.07.2021.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат. парц. бр. 1404/3 и 1402/3 к.о. Стари Бановци издато од РГЗ, Служба за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-302-13619/2021 од 25.06.2021.год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-102584-21 од 12.07.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 13.07.2021. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 4498 од 09.07.2021. год.
5. Идејно решење израђено од стране „Point Solution konsalting“ Милорад Симеуновић ПР Стара Пазова, број техничке документације ИДР А002-0/2021 јун. 2021.год.
6. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 1404/3 и 1402/3 к.о. Стари Бановци израђен од стране геодетског бироа „GEOSPECIJAL“ д.о.о. Стара Пазова мај 2021.год.
7. Пуномоћје за заступање од стране Бранке Мазалице из Старих Бановаца и Владимира Вулића из Београда дато Симеуновић Милораду ПР Консултантске активности у вези с пословањем и осталим управљањем, „Point Solution konsalting“ Стара Пазова, оверено код Јавног бележника Саве Дедајића из Старе Пазове УОП-VI:1188-2021 дана 14.06.2021.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 20-51297700, прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу од 0.00,00 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

Начелница Одељења,

дипл.инж.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. Мазалица Бранки из Старих Бановаца и Вулић Владимиру из Београда, путем пуномоћника;
2. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме;
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова;