

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-СПЗ-20012-ЛОС-1/2021
Дана: 27.08.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 2390/187 к.о. Нови Бановци
у ул. Церској бб у Новим Бановцима
блок 44

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, 9/20 (чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту) 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) и члана 31. 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 број 031-111/2021-III од 21.07.2021. године.

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, 2/20 и 29/21).

Подносилац захтева: **ЂОРЂЕ БУЛОВИЋ**
из Врдника и
БОЈАНА БУЛОВИЋ
из Београда.

Број и дан подношења захтева: РОР-СПЗ-20012-ЛОС-1/2021 од 29.06.2021.год.

Подаци о локацији: Централна зона – Блок 44

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 2390/187 к.о. Нови Бановци, уписана је у лист непокретности број 3152 к.о. Нови Бановци у површини од 05а 03м².

Намена парцеле: Централна зона - блок 44 је намењена градњи стамбених, стамбено - пословних, пословних, јавних објеката од општег значаја (образовање, здравство, социјална заштита, култура, туристички, као и верски објекти) у складу са стандардима и прописима за поједине намене. У овој зони препоручује се изградња стамбено-пословних објеката са пословањем у приземљу.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Степен заузетости парцеле: Максимално до 70% (што износи 352м²).

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

Индекс изграђености: Максимално до 2,0 (што износи 100бм²).

(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 151м²).

Категорија и класа објекта: Доминантна категорија А

Стамбени објекат А - 111011 - 100%.

Намена објекта: Планирана је изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+0, корисне површине око 65м².

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимално дозвољена спратност објекта П+2+Пк (Пе)
Планирана спратност објекта је П+0.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 352м².
Заузетост парцеле под планираним објектом је око 85м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 1006м².
Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 85м².

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 стамбеног објекта износи око 65м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Приземље стамбеног објекта минимално +0.15 м.

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

Отвори на фасади према ближој суседној међи: Отворе поставити на парпетни зид минималне висине $h = 1,80\text{м}$. Максималне димензије прозорских отвора износе 1,20м x 0,60м.

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 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: Парцела има директан излаз на улицу Церску са које се остварује прилаз до планираног објекта. На предметној парцели планирати једно паркинг место, на отвореном простору или у склопу објекта.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму на парцели минимално удаљену од објекта и било које међе 3,00м. Септичка јама представља прелазно решење до изградње фекалне канализације у улици.

Врста и висина ограде: Око парцеле где је то могуће 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 је 1,80м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини.

Загревање објекта: Предвиђено је загревање објекта на електричну енергију или евентуално на 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 Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад нема уписаних водова за предметну локацију.

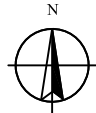
Услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Електро услови: Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-127464-21 од 27.07.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 29.07.2021. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 5032 од 28.07.2021.год.

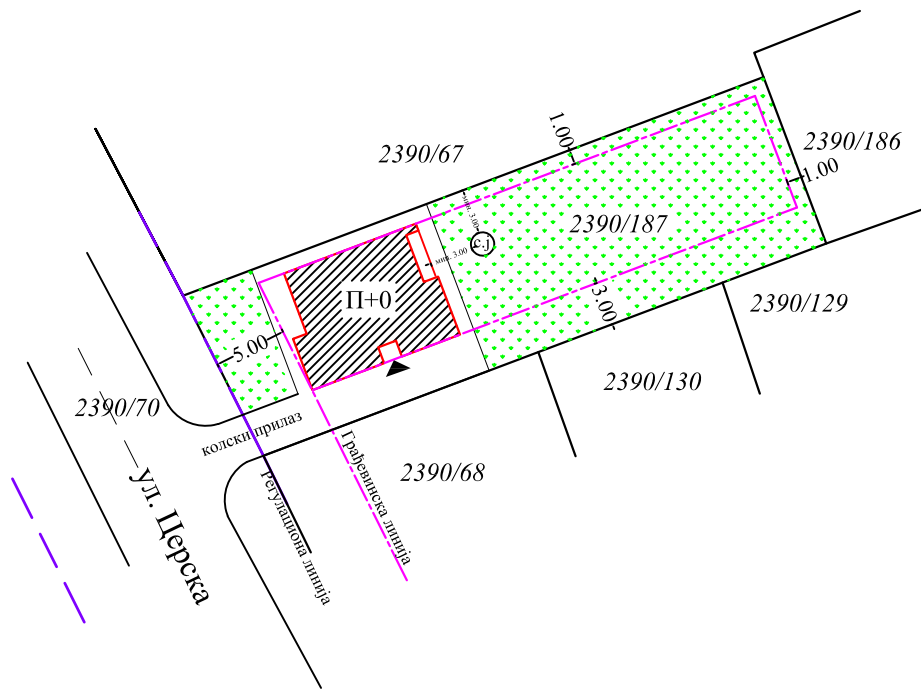
Напомена:

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.

Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

— Регулациона линија

— Грађевинска линија

▨ Планирана изградња

▲ Улаз

⊙(с.ј.) Водонепропусна септичка јама

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат. парц. бр. 2390/187 к.о. Нови Бановци, издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова. бр. 952-04-098-13721/2021 од 07.07.2021.год.
2. Уверење Одељења за катастар водова за кат. парц. бр. 2390/187 к.о. Нови Бановци издата од РГЗ-а Службе за катастар непокретности Одељења за катастар водова Нови Сад бр. 956-302-14581/2021 од 06.07.2021.год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-127464-21 од 27.07.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 29.07.2021. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 5032 од 28.07.2021.год.
5. Идејно решење израђено од стране „S PROJEKT 019“ д.о.о. Стара Пазова, број техничке документације ИДР 16/321, марта 2021. год.
6. Пуномоћје за заступање од стране Бојане Буловић из Београда дато Ђорђу Буловићу из Врдника оверено код Јавног бележника Владана Радикића из Београда под бројем УОП-III:2159-2021 од 09.04.2021. 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 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 56-53140300, прималац Агенција за привредне регистре.
10. Такса за локацијске услове у износу од 5.557.00 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.инж.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. Ђорђу Буловићу из Врдника и Бојани Буловић из Београда,
2. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова.