

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-СПЗ-36617-ЛОС-1/2020
Дана: 11.05.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
И
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 3541/7 к.о. Стари Бановци
ул. Бачка бб у Старим Бановцима
блок 33

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 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 општина Срема“ бр. 2/10, 17/12, 29/13, 42/16, 31/19 и 2/20).

Подносилац захтева: „LUCKY & S CO“ (ПИБ 109603409)
из Нових Бановаца, ул. Дунавска бр. 15

Пуномоћник: Срђан Јовић
из Старе Пазове

Број и дан подношења захтева: РОР-СПЗ-36617-ЛОС-1/2020 од 09.12.2021.год.

Подаци о локацији: Индивидуално становање са пратећим пословним и помоћним објектима-Блок 33.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3541/7 к.о. Стара Бановци, уписана је у лист непокретности број 5114 к.о. Стари Бановци у површини 08а 57м².

Намена парцеле: Блок 33 је намењен за индивидуално становање са пратећим пословним и помоћним објектима.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Степен заузетости парцеле: Индекс заузетости до 50% што износи 429м².

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

Индекс изграђености: Индекс изграђености мах. 0,7 што износи 600м²).

(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 257м²).

Намена објекта: Планирана је изградња два објекта од којих је Објекат 1 - стамбено пословни објекат планиран до улице а Објекат 2 - стамбени објекат у дворишту:

Објекат 1 - стамбено-пословни објекат, спратности П+0 до П+1, где је стамбеним простор планиран у делу приземља и на првом спрату, намењен за једну стамбену јединицу, корисне површине око 120м², док се пословни простор планира у наставку само у приземљу и намењен је за сервис - радионицу за поправку машина за месну индустрију корисне површине око 200м².

Објеката 2 - стамбени објекат, спратности П+Пк, намењен за једну стамбену јединицу корисне површине око 37м².

Категорија и класа објекта:

Објекат 1 - Пословни део - Б – 125101 - 63%.

- Стамбени део - А – 111011 - 37% .

Објекат 2 - Стамбени објекат - А – 111011 - 100%

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекти.

Спратност објекта: Максимално дозвољена спратност објекта у овом блоку је П+1+Пк.

Планирана спратност стамбенопословног објекта П+0 до П+1,

Планирана спратност стамбеног објекта П+Пк,

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 429м².

Заузетост парцеле под објектом 1 је око 320м².

Заузетост парцеле под објектом 2 је око 40м².

Заузетост парцеле под планираним изградњом је око 360м².

Бруто развијена површина свих етажа: Индекс изграђености парцеле је 600м².

Изграђеност парцеле под објектом 1 је око 375м².

Изграђеност парцеле под објектом 2 је око 55м².

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 430м².

Бруто развијена грађевинска површина јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама.

Корисна површина објекта: Корисна површина Објекта 1 и то стамбеног дела објекта износи око 120м², а пословног дела објекта износи око 200м².

Корисна површина Објекта 2 износи око 40м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Кота приземља објеката морају бити минимално 10 цм више од припадајућих саобраћајница.

Максимална висина кровног венца: Није дефинисана Планом.

Светла висина просторија: Стамбени простор мин. 2.60м.

Пословни простор мин. 2.80м.

Отвори на фасади према ближој суседној међи: Отворе поставити на парапетни зид минималне висине $h = 1.80$ м.

Максималне димензије прозорских отвора према ближој суседној парцели износе 1.20 м x 0.60 м.

Осветлење и вентилација: Све просторије у објектима 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.
- Заштита животне средине: У складу са Обавештењем о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-45/2021-III-01 од 17.02.2021.год. није неопходно је подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.

Нивелација и регулација: Објекте 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: Приступ на предметну парцелу се остварује преко улице Бачке. Превиђена су 4 (четири) паркинг места за потребе стамбено пословног објекта и 1 (једно) паркинг место за потребе стамбеног објекта.

Одводњавање фекалних вода: У улици Бачкој не постоји изграђена фекална канализација те ће се као прелазно решење до изградње канализације инвеститор бити у обавези да изгради водонепропусну септичку јаму минимално удаљену од било које суседне међе за 3,00 м.

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. Минимална висина ограде 1.80м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. не према јавној површини.

Загревање објекта: Објекте загревати алтернативно, на чврста горива или електричну енергију.

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 издатом од РГЗ-а Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад нема картираних подземних и надземних инсталација.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

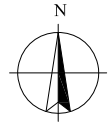
- Саобраћајни услови: Према условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 5/20 2021 од 26.02.2021.год. потписани 05.03.2021.год.
- Електро услови: Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-46297-21 од 22.02.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 23.02.2021.год. неопходно је да се пре прикључења објеката на дистрибутивни систем електричне енергије изгради продужетак НН мреже у улици Банатској у Старим Бановцима, односно да се закључи уговор о недостајућој електроенергетској инфраструктури између имаоца јавног овлашћења и инвеститора или јединице локалне самоуправе.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 915 од 18.02.2021.год. објекат се може прикључити на водоводну мрежу насеља. До изградње фекалне канализације употребљену воду из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму на парцели.
- ТТ услови: Према Техничким условима од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ а.д. Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број: А335-55717/1-2021 од 17.02.2021.год.
- Гасни услови:
Према Условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 468-2/21 од 22.02.2021.год.
Према Техничким условима – условима о могућности прикључења од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: ТИ УГИ 468-3/21 од 22.02.2021.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 прикључења објеката на дистрибутивни систем електричне енергије неопходно је да се изгради продужетак НН мреже у улици Банатској у Старим Бановцима, односно да се закључи уговор о недостајућој електроенергетској инфраструктури између имаоца јавног овлашћења и инвеститора или јединице локалне самоуправе.







Приказ грађевинских и регулационих линија



РАЗМЕРА 1 : 500



ЛЕГЕНДА

-  регулациона линија
-  грађевинска линија
-  планирани стамбено пословни објекат
-  планирани стамбени објекат
-  септичка јама
-  улаз у објекат

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 3541/7 к.о. Стари Бановци издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова број 952-04-098-2265/2021 од 11.02.2021.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 3541/7 к.о. Стари Бановци издата од РГЗ, Одељење за катастар водова Нови Сад број 956-302-2354/2021 од 11.02.2021.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издато од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-45/2021-III-01 од 17.02.2021.год.
4. Услови од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 5/20 2021 од 26.02.2021.год. потписани 05.03.2021.год.
5. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-46297-21 од 22.02.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 23.02.2021.год.
6. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 915 од 18.02.2021.год..
7. Технички услови од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ а.д. Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број: А335-55717/1-2021 од 17.02.2021.год..
8. Услови од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 468-3/21 од 22.02.2021.год. потписаним 22.02.2021.год.
9. Технички услови – услови о могућности прикључења од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: ТИ УГИ 468-2/21 од 22.02.2021.год. потписаним 22.02.2021.год.
10. Идејно решење израђено од стране „Konsalting“ д.о.о. из Старе Пазове, бр. пројекта 155/20-ИДР из новембра 2020.год.
11. Катастарско топографски план израђен од Геодетског бироа „Терра Plus“ д.о.о. Стара Пазова 03.11.2020.год.
12. Пуномоћ за заступање од стране „LUCKY & S CO” из Нових Бановаца дата Срђану Јовићу власнику и директору „Konsalting“ д.о.о. из Старе Пазове од дана 24.11.2020.год., електронски потписано 08.12. 2020. год.
13. 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.
14. 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.
15. Накнада за СЕОР у износу од 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 96-59465301, прималац Агенција за привредне регистре.
16. Такса за локацијске услове у износу од 44.109,00 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. „LUCKY & S CO” из Нових Бановаца, путем пуномоћника,
2. ОУ Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова
4. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
6. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
7. „Телеком Србија“ а.д. Београд Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица и
8. „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова.