

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-СПЗ-32464-ЛОС-2/2020
Дана: 18.03.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА РУШЕЊЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ОБЈЕКТА
И ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 593 к.о.Стари Бановци
у ул. Браће Трнинић 66 у Стари Бановци**

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

Подносилац захтева: **МРБА МИЋО**

из Сурдука.

МРБА СЊЕЖАНА

из Сурдука.

Пуномоћник: Миодраг Брајковић
из Београда.

Број и дан подношења захтева: РОР-СПЗ-32464-ЛОС-2/2020 од 11.02.2021.год.

Подаци о локацији: Зона становања – Блок 8

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 593 к.о. Стари Бановци, уписана је у лист непокретности број 3134 к.о. Стари Бановци у површини 03а 60м².

Намена парцеле: Блок 8 је намењен породичном становању у коме се поред стамбених објеката могу градити и стамбено пословни објекти.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Индекс заузетости парцеле: Максимално до 50% (што износи 180м²).

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

Индекс изграђености: Максимално до 0,6 (што износи 216м²).

(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 108м²).

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

Намена објекта: Планира се рушење постојећег стамбеног објекта, спратности П+0, бруто површине 28м² означеног у копији плана бр. 1 и изградња стамбеног објекта са две стамбене јединице, спратности Пд+П+Пк, укупне корисне површине око 175м². Стамбена јединица 1 планира се као независна целина са сопственим улазом у приземљу и подруму, у површини од око 92м². Стамбена јединица 2 планира се као независна целина са сопственим улазом у виду спољног затвореног степеништа у поткровљу, у површини око 83м².

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимално дозвољена спратност објекта П+1+Пк.

Планирана спратност објекта је Пд+П+Пк.

Заузетост парцеле под постојећим и планираним објектима: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 180 м².

Заузетост парцеле под планираним објектом је око 115м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 216м².

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 216м².

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 са подрумском етажом износи око 173м².

Карактер објекта: Стални.

Висина слемена крова: Није предвиђена максимална висина.

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 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: Предметна парцела је на углу две улице Браће Трнутић и Ђоке Јовановића. Парцела има директан излаз на улицу Браће Трнутић бб са које се остварује прилаз до планираног објекта. На предметној парцели су планирана два паркинг места.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму на парцели минимално удаљену од објекта и било које међе минимално 3.м. 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 1.80м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини.

Загревање објекта: Објекат ће се 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 копији катастарског плана водова уписана је инсталација водовода у РГЗ Служби за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад.

Услови за прикључење 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.-60213-21 од 03.03.2021.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 04.03.2021. год.

- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 1309 од 03.03.2021.год.

Напомена:

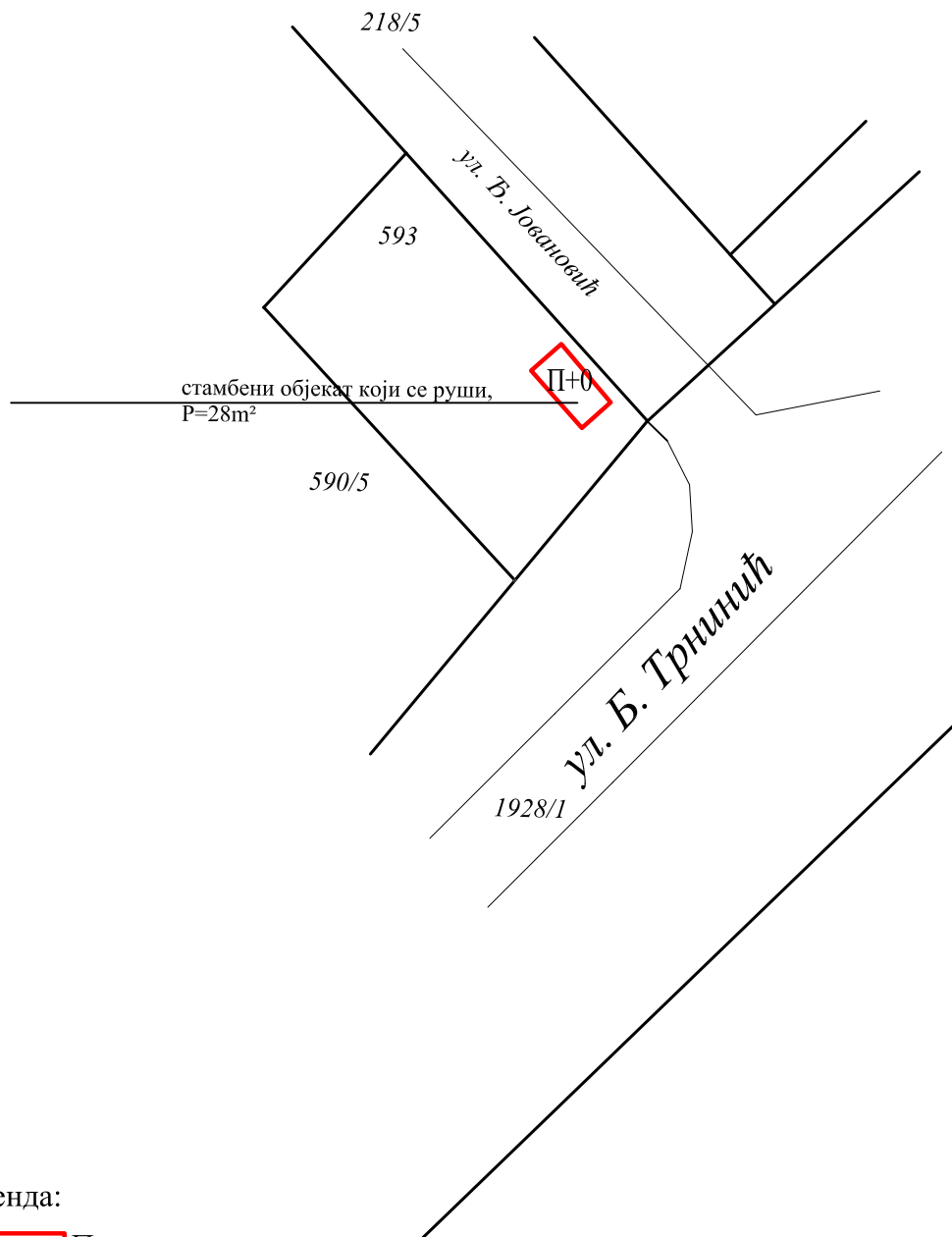
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

У техничкој документацији за издавање грађевинске дозволе обавезно приложити пројекат рушења постојећег стамбеног објекта.


Приказ рушења



Размера 1:500



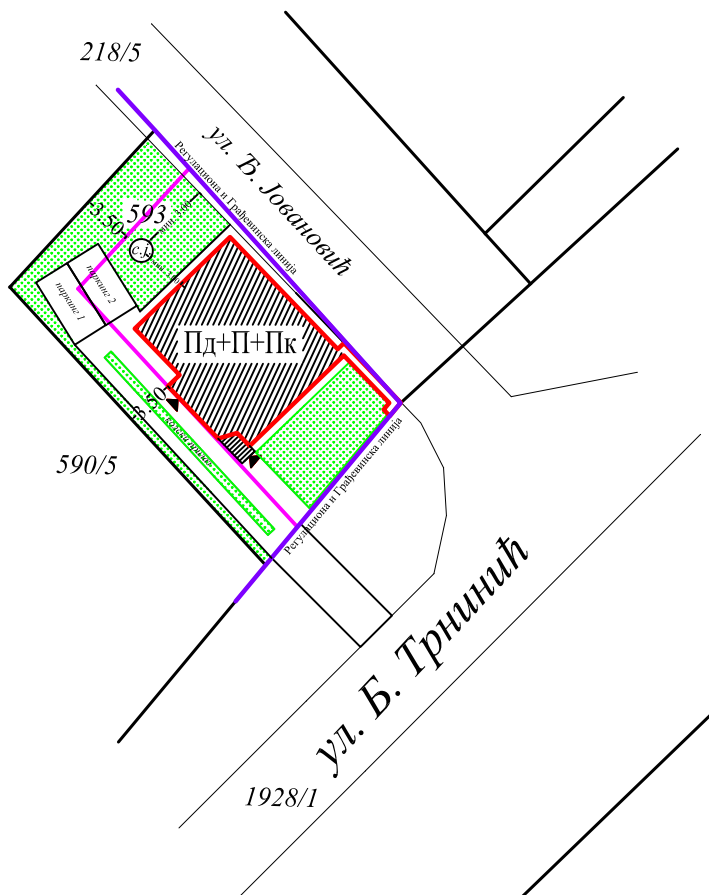
Легенда:

 Планирано рушење

Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

— Регулациона линија

— Грађевинска линија

▨ Планирана изградња

▲ Улаз

⊙(C.j.) водонепропусна септичка јама

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат. парц. бр. 593 к.о. Стари Бановци, издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова. бр. 952-04-098-2589/2021 од 18.02.2021. год.
2. Копија катастарског плана водова за кат. парц. бр. 593 к.о. Стари Бановци издата од РГЗ-а Службе за катастар непокретности Одељења за катастар водова Нови Сад бр. 956-302-2621/2021 од 17.02.2021. год.
3. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-60213-21 од 03.03.2021.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 04.03.2021. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 1309 од 03.03.2021.год.
5. Идејно решење стамбеног објекта израђено од СР „КАНА“ Нова Пазова број техничке документације 37/2020-0 из октобра 2020. год.
6. Пуномоћје за заступање од стране Мрђа Миће и Међа Сњежане из Сурдука дато Брајковић Миодрагу из Београда оверено код јавног бележника Снежане Скорић из Старе Пазове бр. УОП – П:4396-2020 од 27.10.2020. 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 35-54243100, прималац Агенција за привредне регистре.
10. Такса за локацијске услове у износу од 16.780,00 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
струк.инж.грађ. Биљана Симеуновић

Начелница,

дипл.инж.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. Мрђа Мићи и Мрђа Сњежани обоје из Сурдука, путем пуномоћника,
2. ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова.