

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-СПЗ-9859-ЛОС-1/2021
Дана: 06.07.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 2378/25 к.о. Нови Бановци
у ул. Церској бр. 27 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 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 број: 112-5-25/2019-III од 14.06.2019. 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 и 2/20).

Подносилац захтева: **МИЛАН ДРАГИЋ**
из Нових Бановаца и
ИВАНА ДРАГИЋ
из Нових Бановаца.

Пуномоћник: Небојша Цветковић,
из Нови Бановци.

Број и дан подношења захтева: РОР-СПЗ-9859-ЛОС-1/2021 од 07.04.2021.год.

Подаци о локацији: Централна зона – Блок 44

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 2378/25 к.о. Нови Бановци, уписана је у лист непокретности број 3138 к.о. Нови Бановци у површини 08а 13м².

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.

Индекс заузетости парцеле: Максимално до 70% (што износи 569м²).

(индекс 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 1626м²).

(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 244м²).

Категорија и класа објекта: Доминантна категорија А

Стамбени објекат 111011 А 100%.

Намена објекта: Планира изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности Пд+П+Пк, корисне површине око 255м².

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

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

Планирана спратност објекта је Пд+П+Пк.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 569м².
Заузетост парцеле под планираним објектом је око 150м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 1626м².
Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 150м².

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 стамбеног објекта са подрумском етажом износи око 255м².

Карактер објекта: Стални.

Висина слемена крова: Није дефинисано Планом.

Кота приземља: Приземље стамбеног објекта минимално +0.15 м.

Светла висина просторија: Стамбени простор минимално 2.60м.

Подрумски простор 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 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 планирана су два паркинг места – једно на отвореном простору и друго паркинг место у склопу гараже у објекту.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму на парцели минимално удаљену од објекта и било које међе минимално 3.00м. 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 1.80м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини.

Загревање објекта: Објекат ће се загревати алтернативно на електричну енергију или гас. Гасификација објекта 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 Уверењу РГЗ Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад нема картираних инсталација за кат. парц. бр. 2378/25 к.о. Нови Бановци.

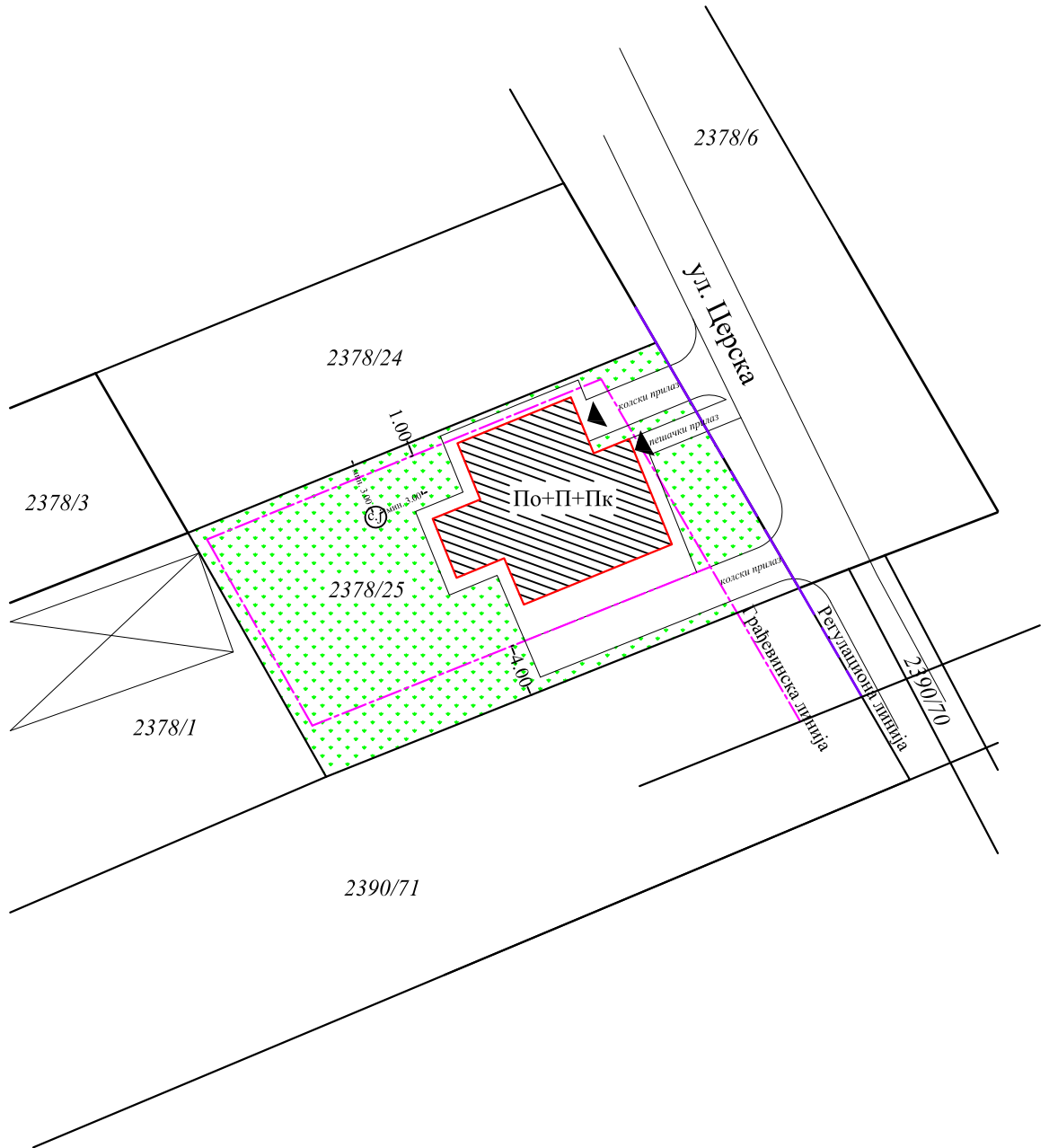
Услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Електро услови: Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-41681-21 од 01.06.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 03.06.2021. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 3265 од 25.05.2021.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



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. 2378/25 к.о. Нови Бановци, издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова. бр. 952-04-098-9584/2021 од 20.05.2021.год.
2. Уверење Одељења за катастар водова за кат. парц. бр. 2378/25 к.о. Нови Бановци издата од РГЗ-а Службе за катастар непокретности Одељења за катастар водова Нови Сад бр. 956-302-10171/2021 од 20.02.2021.год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-41681-21 од 01.06.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 03.06.2021.год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 3265 од 25.05.2021.год.
5. Идејно решење израђено од стране Небојше Цветковића предузетника за инжењерске делатности и техничко саветовање „АРНИПР“Нови Бановци, број техничке документације 04-21-ИДР-0, израђено у Новим Бановцима, април 2021. год.
6. Пуномоћје за заступање од стране Драгић Милана и Драгић Иване из Нових Бановаца дато Небојши Цветковићу из Нових Бановаца електронски потписано 07.04.2021. 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 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 81-51424200, прималац Агенција за привредне регистре.
10. Такса за локацијске услове у износу од 17.577.00 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. Драгић Милану и Драгић Ивани из Нових Бановаца, путем пуномоћника,
2. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова.