



Република Србија
Општина Стара Пазова
Општинска управа Стара Пазова
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-22684-LOC-1/2021
Дана: 08.12.2021. године
Стара Пазова, Светосавска бр.11
Број телефона: 022/310-170
БС

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 3544/1 к.о. Стари Бановци
ул. Царски пут 6б у Старим Бановцима
блок 33**

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, 31/2019, 37/19 др. Закон, 9/20 и 52/2021), 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. 031-111/2021-III од 21.07.2021. год.

Плански основ за израду локацијских услова: 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, 2/20 и 29/21).

Подносилац захтева: МИЛКА ШИЛД из Београда

Пуномоћник: Срђан Јовић из Старе Пазове

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-22684-LOC-1/2021 од 19.07.2021.године.

Подаци о локацији: Блок 33 - Зона становања намењена индивидуалном становању са пратећим пословним и помоћним објектима.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3544/1 к.о. Стари Бановци уписана је у лист непокретности број 5163 к.о. Стари Бановци у површини од 6ба 58м2.

Намена парцеле: Парцела је намењена за стамбену изградњу са пратећим пословањем које не ремети становање и изградњу помоћних објеката у функцији главног објекта.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Степен заузетости парцеле: До 50% (Максимално 329м²).

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

Индекс изграђености парцеле: До 0,7 (Максимално 461м²)

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

Минимална површина под зеленилом: Минимално 30 % (минимално 197м²).

Намена објекта: На предметној парцели планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+0, корисне површине око 120м2.

Класификација и категорија објекта: Стамбени објекат А – 111011 – 100%.

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимална спратност П+1+Пк.

Планирана спратност стамбеног објекта П+0.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 329м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 140м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 461м².

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 140м².

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 стамбеног објекта је око 120м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално за стамбени објекат +0,15м.

Светла висина просторија: Минимално за стамбени простор 2,60м.

Отвори на фасади према ближејој 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.

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 прилагодити ситуацији на терену и регулисати га 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 травнатих површина. Све слободне површине парковски уредити

са засадам високог и ниског растиња. Минимално 30% зелених површина.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Парцела има улаз-излаз на улицу Царски пут. За потребе паркирања моторног возила обезбедити простор на сопственој парцели или у склопу стамбеног објекта.

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

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде одвести у зелене површине поред објекта.

Врста и висина оградe: Око парцеле потребно је изградити ограду. Елементи оградe (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 оградe 1,80м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини.

Загревање објекта: Објекат загревати алтернативно на електричну енергију или 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 Копији катастарског плана водова, РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад, картиране су инсталације гаса.

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.-294915-21 од 23.11.2021. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 24.11.2021. год.

У моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура на предметном локалитету, те је потребно изградити нову НН мрежу на предметној локацији у Старим Бановцима, односно склопити Уговор између имаоца јавног овлашћења и инвеститора или јединице локалне самоуправе.

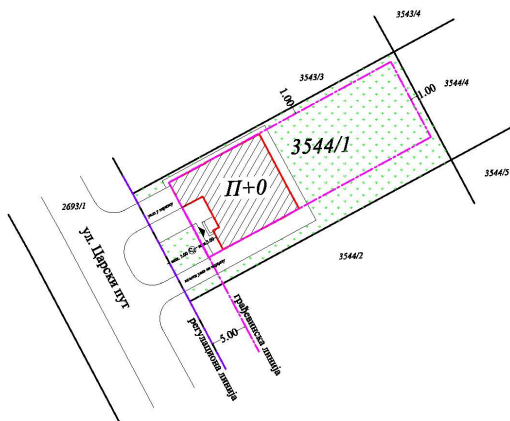
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 7687 од 22.11.2021. год.

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.

Потребно је да се закључи уговор између имаоца јавног овлашћења и инвеститора, или јединице локалне самоуправе, за изградњу недостајуће електро енергетске мреже – НН мреже у улици Фрушкогорској у Старим Бановцима.

Приказ регулационих и грађевинских линија



Легенда:

- Регулациона линија
- Грађевинска линија
- Планирана изградња
- Улаз
- септичка јама

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 3544/1 к.о. Стари Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-22175/2021 од 21.10.2021.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 3544/1 к.о. Стари Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-302-23939/2021 од 20.10.2021.год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ бр. 88.1.1.0.-Д-07.17.-294915-21 од 23.11.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 24.11.2021. год.
4. Технички услови од ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 7687 од 22.11.2021. год.
5. Идејно решење израђено од стране „Konsalting“ д.о.о. Стара Пазова, број техничке документације 150/1/21-ИДР, у Старој Пазови, из јула 2021.год.
6. Катастарско топографски план за кат.парц. бр. 3544/1 к.о. Стари Бановци израђен од стране геодетског бироа „TERRA PLUS“ д.о.о. из Старе Пазове, 07.06.2021. год.
7. Овлашћење за заступање од стране Милке Шилд из Београда дато Срђану Јовићу из Старе Пазове, оверено код Јавног бележника Саве Дедајића из Старе Пазове, под бројем УОП-І:2939-2021, дана 08.06.2021. год.
8. Такса за захтев у износу од 2.270,00 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 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 41-51000000, прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу 9.903,00 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.

Начелница:

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. Милки Шилд из Београда, путем пуномоћника,
2. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. ЈКП „Водовод и канализација“ Ј.П. Стара Пазова.