



Република Србија
Општина Стара Пазова
Општинска управа Стара Пазова
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-6396-LOC-1/2021
Дана: 06.09.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 2371/2 к.о. Нови Бановци,
улица др Јована Рашковића бб
блок 45**

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: МИРЈАНА БЈЕЛАНОВИЋ

из Старих Бановаца

Пуномоћник: с.р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ (ПИБ 102695520)

Марина Маринко Новак пр

из Старе Пазове, ул. Ћирила и Методија бр.15/13.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-6396-LOC-1/2021 од 10.03.2021.год.

Подаци о локацији: Блок 45 намењен је породичном становању са пратећим пословањем које не угрожава становање.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 2371/2 к.о. Нови Бановци, уписана је у лист непокретности број 3064 к.о. Нови Бановци у површини од 05а 00м².

Намена парцеле: Парцела је намењена за индивидуално становање.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Степен заузетости парцеле: Максимално до 50% (што износи 250м²).

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

Индекс изграђености: Максимално до 0,7 (што износи 350м²).

(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 150м²).

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 110м².

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

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

Планирана спратност објекта је П+0.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимално до 250м².

Заузетост парцеле под планираним објектом је око 135м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимално до 350м².

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 135м².

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 110м².

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: Предметна парцела има директан излаз на улицу др Јована Рашковића са које се остварује прилаз до планираног објекта. Обезбедити паркирање за једно паркинг место на сопственој парцели.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму на парцели, минимално удаљену од било које међе најмање 3,0м. Водонепропусна септичка јама представља прелазно решење до изградње фекалне канализације у улици.

Одводњавање атмосферских вода: Атмосферске воде одвести на зелене површине поред објекта, на сопственој парцели.

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. 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 на 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 РГЗ Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад нема уписаних водова за кат. парц. бр. 2371/2 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.-18800-21 од 17.05.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 18.05.2021. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 3033 од 14.05.2021.год.

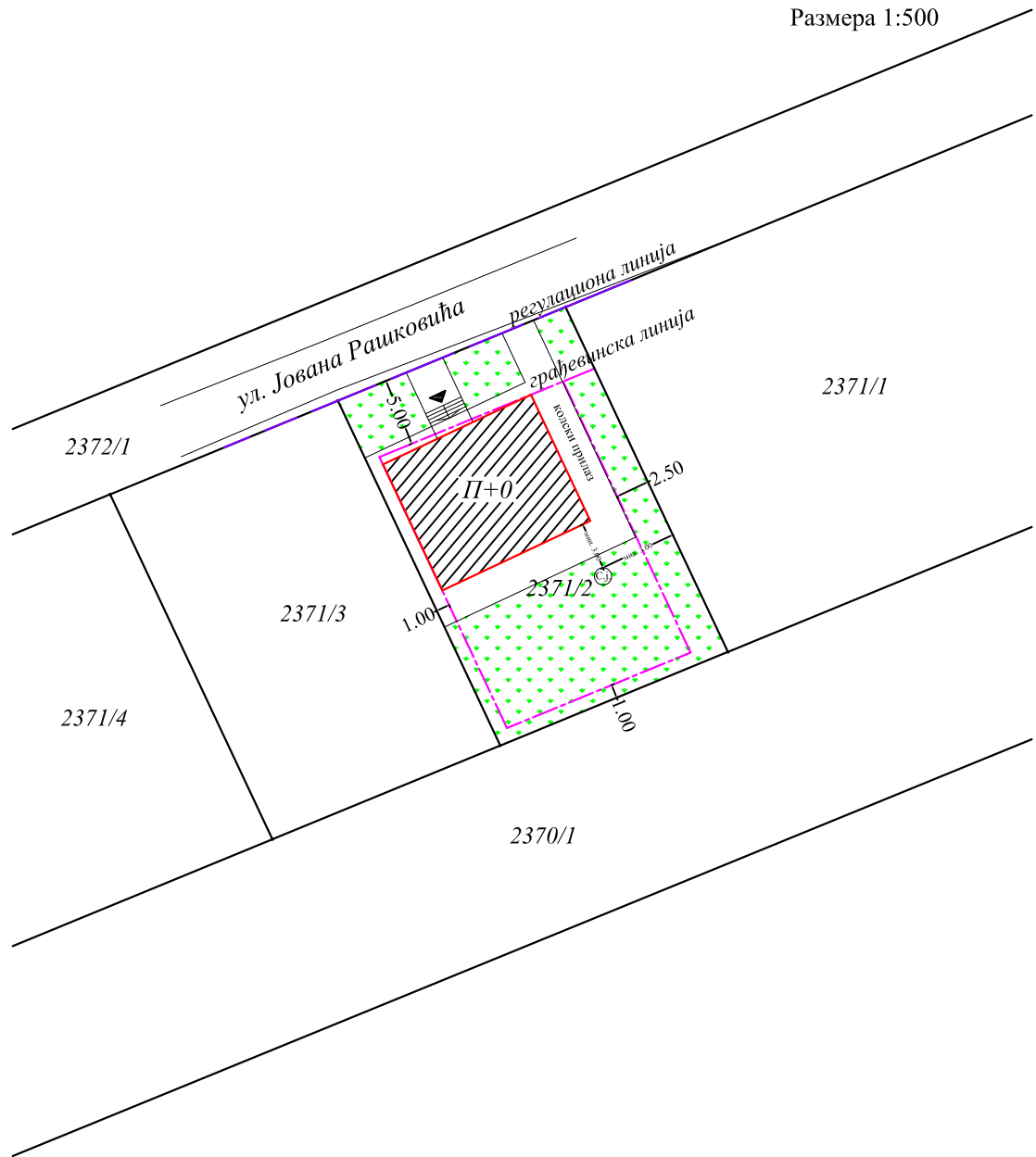
Напомена:

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.



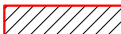


Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



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. 2371/2 к.о. Нови Бановци, издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова. бр. 952-04-098-7699 од 26.04.2021.год.
2. Уверење Одељења за катастар водова за кат. парц. бр. 2371/2 к.о. Нови Бановци издата од РГЗ-а Службе за катастар непокретности Одељења за катастар водова Нови Сад бр. 956-302-8148/2021 од 22.04.2021.год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-18800-21 од 17.05.2021. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 18.05.2021. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 3033 од 14.05.2021.год.
5. Идејно решење израђено од стране с.р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ Стара Пазова, број техничке документације ИДР-ГП-003/2021, марта 2021. год.
6. Пуномоћје за заступање од стране Мирјане Бјелановић из Старих Бановаца дато с.р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ из Старе Пазове оверено код Јавног бележника Саве Дедајића из Старе Пазове под бројем УОП-І:40-2021 од 05.01.2021. 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 25-57245900, прималац Агенција за привредне регистре.
10. Такса за локацијске услове у износу од 8.943,00 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:

Биљана Симеуновић струк.инж.грађ.

Начелница,

Душанка Грозданић Миловић дипл.инг.арх.

Доставити:

1. Мирјани Бјелановић из Старих Бановаца, путем пуномоћника,
2. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова.