



Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-19262-LOC-1/2021
Дана: 15.12.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 2232/10 к.о. Нови Бановци
у ул. Омладинска бб у Новим Бановцима
блок 50**

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 општине Срема“ бр. 2/10, 17/12, 29/13, 42/16, 31/19, 2/20, 29/21 и 34/21).

Подносилац захтева: НЕБОЈША МЛАДЕНОВИЋ
из Нових Бановаца.

Пуномоћник: Миодраг Брајковић
из Београда - Савског Венца.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-19262-LOC-1/2021 од 23.06.2021. године.

Подаци о локацији: Блок 50-Зона становања.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 2232/10 к.о. Нови Бановци уписана је у лист непокретности број 2946 ко. Нови Бановци у површини 07а 35м².

Намена парцеле: Парцеле су намењене за стамбену изградњу са пратећим пословањем које не ремети становање..

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Индекс заузетости парцеле: До 40% (Максимално 294м²).

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

Индекс изграђености парцеле: До 0,6 (Максимално 441м²)

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 220,5м²).

Намена објекта: Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом и гаражом, спратности П+0, корисне површине око 145м².

Класификација и категорија објекта: стамбени објекат 111011 А – 100%,

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекти.

Спратност објекта: Максимална спратност П+1+Пк.

Спратност планиране изградње П+0.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 294м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 175м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 441м².

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 175м².

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 планиране изградње је око 145м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално за стамбени објекат +0.45м.

Светла висина просторија: Минимално за стамбени објекат 2.60м.

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: Објекте прилагодити ситуацији на терену и регулисати их 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 засадом високог и ниског растиња. Минимално 30% зелених површина.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Парцела има улаз-излаз на улицу Омладинску. За потребе паркирања моторног возила предвиђено је једно паркинг место на сопственој парцели у склопу објекта.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде са крова објекта одвести путем олучних вертикала у зелене површине поред објекта.

Врста и висина ограде: Око парцеле уколико није изграђена потребно је изградити ограду. Елементи ограде (темелји, 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 загревати алтернативно на гас 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 Уверењу Одељења за катастар водова Нови Сад нема уписаних водова на предметној локацији.

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.-285073-21 од 17.11.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 17.11.2021. год.,
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 7489 од од 12.11.2021.год.

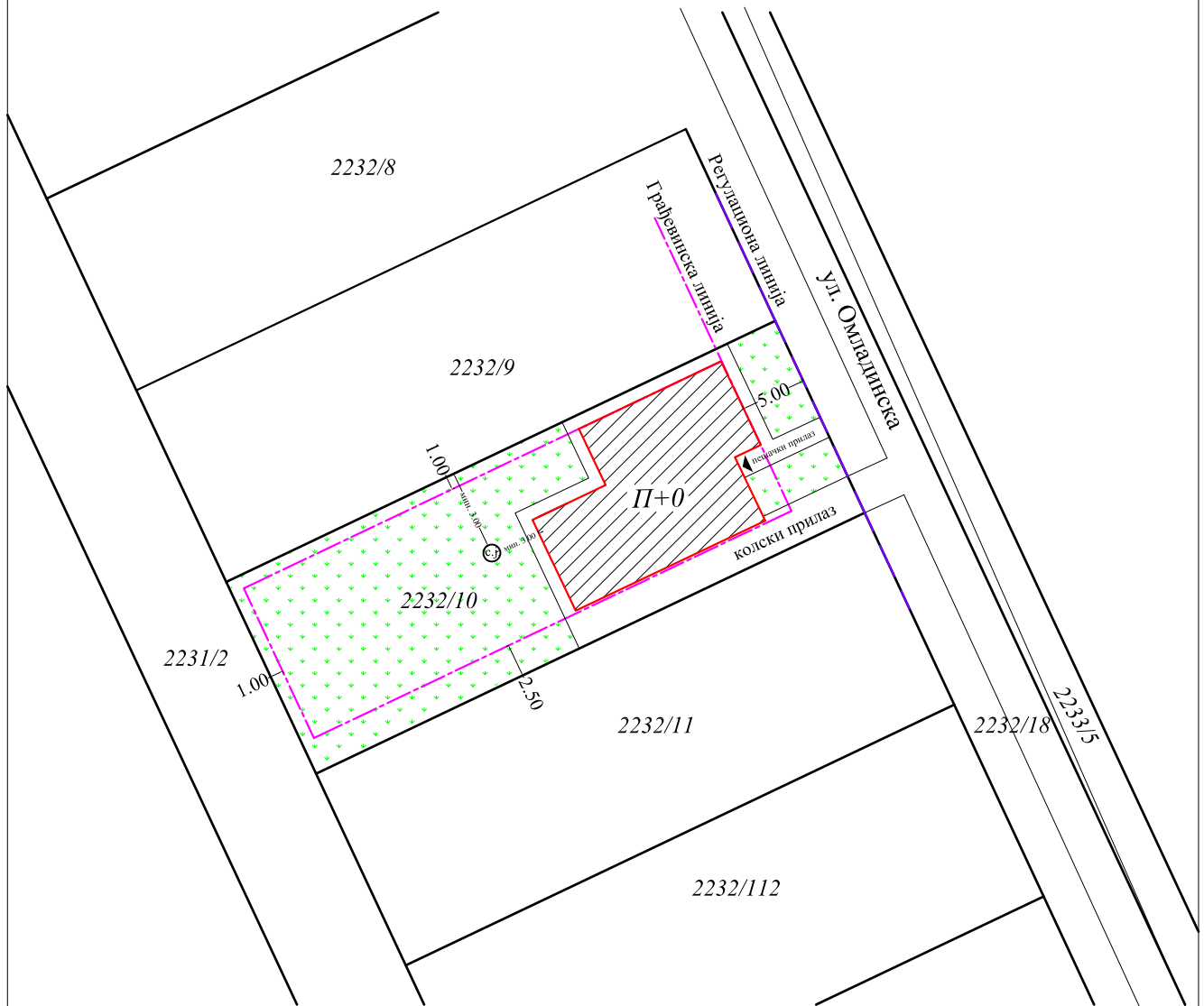
Напомена:

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.






Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

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

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 2232/10 к.о. Нови Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-23045/2021 од 01.11.2021.год.
2. Уверење од РГЗ-а, Одељење за катастар водова Нови Сад, за кат.парц.бр. 2232/10 к.о. Нови Бановци, бр. 956-302-25221/2021 од 02.11.2021.год..
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.- 285073-21 од 17.11.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 17.11.2021. год.,
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 7489 од од 12.11.2021.год.
5. Идејно решење израђено од стране СР „КАНА“ Нова Пазова, број техничке документације 24/2021-1 у Новој Пазови јун 2021.год..
6. Катастарско топографски план за кат.парц.бр. 2232/10 к.о. Нови Бановци израђен од „TERRA PLUS“ д.о.о. Стара Пазова од 17.06.2021. год.
7. Пуномоћје за заступање од стране Небојше Младеновића из Нових Бановаца дато Миодрагу Брајковићу из Београда, оверено код Јавног бележника Саве Дедајића из Старе Пазове УОП-III:3054-2021 дана 21.06.2021.год.
8. 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.
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 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 20-52161000 прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу 11.528,00 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:

Радомир Невајда, дипл.правник
Биљана Симеуновић, струк.инж.грађ.

Начелница:

Душанка Грозданић Миловић, дипл.инж.арх.

Доставити:

1. Младеновић Небојши 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