

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-СПЗ-6310-ЛОС-1/2021
Дана: 17.05.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 3551/37 и 3551/38 к.о.Стари Бановци
у ул. Царски пут 66 у Стари Бановци
блок 38

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: **Предраг Коцић**
из Нових Бановаца.

Пуномоћник: Миодраг Брајковић
из Београда.

Број и дан подношења захтева: РОР-СПЗ-6310-ЛОС-1/2021 од 10.03.2021.год.

Подаци о локацији: Зона становања – Блок 38 намењено за становање са централним садржајима.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3551/37 к.о. Стари Бановци, уписана је у лист непокретности број 4249 к.о. Стари Бановци у површини 06а 60м².

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3551/38 к.о. Стари Бановци, уписана је у лист непокретности број 4311 к.о. Стари Бановци у површини 06а 60м².

Намена парцеле: Блок 38 је намењен становању са централним садржајима.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Индекс заузетости парцеле: Није дефинисано планским актом.

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

Индекс изграђености: Индекс изграђености за објекте колективног становања је до 2,4.

(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 396м²).

Категорија и класа објекта: Стамбени објекат 111012 Б 100%.

Намена објекта: Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом и гаражом, спратности П+1, корисне површине око 410м².

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимално дозвољена спратност објекта П+3+Пк(Пе).

Планирана спратност објекта је П+1.

Заузетост парцеле под објектима: Није дефинисано планским актом.

Заузетост парцеле под планираним објектом је око 290м².

Бруто развијена површина свих етажа: Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 475м².

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 износи око 410м².

Карактер објекта: Стални.

Висина слемена крова: Максимално 12,00м.

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 има директан излаз на улицу Царски пут са које се остварује прилаз до планираног објекта. У гаражи су планирана два паркинг места.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму на парцели минимално удаљену од било које међе 3.0м. 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 на гас. Гасификација 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 издатом од РГЗ Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад на кат. парц. бр. 3551/37 и 3551/38 нема уписаних водова.

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.-106833-21 од 12.04.2021.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 12.04.2021. год.

- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 2047 од 05.04.2021.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. 3551/37 и 3551/38 к.о. Стари Бановци, издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова. бр. 952-04-098-5027/2021 од 22.03.2021. год.
2. Уверење за кат. парц. бр. 3551/37 к.о. Стари Бановци издато од РГЗ-а Службе за катастар непокретности Одељења за катастар водова Нови Сад бр. 956-302-5267/2021 од 19.03.2021. год. електронски потписано 31.03.2021.год..
3. Уверење за кат. парц. бр. 3551/37 и 3551/38 к.о. Стари Бановци издато од РГЗ-а Службе за катастар непокретности Одељења за катастар водова Нови Сад бр. 956-302-5267-1/2021 од 26.04.2021. год. електронски потписано 27.04.2021.год..
4. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-106833-21 од 12.04.2021.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 13.04.2021. год.
5. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 2047 од 05.04.2021.год.
6. Идејно решење стамбеног објекта израђено од СР „КАНА“ Нова Пазова број техничке документације 06/2021-0, Нова Пазова 2021.год..
7. Пуномоћје за заступање од стране Предрага Коцића из Нових Бановаца дато Брајковић Миодрагу из Београда оверено код јавног бележника Снежане Скорић из Старе Пазове бр. УОП – IV:672-2021 од 19.02.2021. 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 85-55476600, прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу од 28.730,00 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. Предрагу Коцићу из Нових Бановаца, путем пуномоћника,
2. ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова.