

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОП-СПЗ-22829-ЛОСА-8/2021
Дана: 23.04.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ИЗМЕНА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА
БР. РОП-СПЗ-22829-ЛОСН-3/2020
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
СА УНУТРАШЊОМ ГАСНОМ ИНСТАЛАЦИЈОМ
на кат. парц. бр. 1898/1 к.о. Стари Бановци
ул. Викенд насеље бр. 33 у Старим Бановцима
Блок 40 - део 40а

Законски основ за израду локацијских услова: Локацијски услови израђују се на основу чл. 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 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 и 2/20).

Подносилац захтева: **ВЛАДИМИР ЂОРЂЕВИЋ** (
из Београда и
ПРЕДРАГ ЂОРЂЕВИЋ
из Београда.

Пуномоћник: АРХИТЕКТ S 021 д.о.о. (ПИБ 106727197)
из Новог Сада, Булевар Ослобођења 76а/11
чије је овлашћено лице Светлана Илић из Новог Сада

Број и дан подношења захтева: РОП-СПЗ-22829-ЛОСН-3/2020 од 28.09.2020. године.

Подаци о локацији: Блок 40 амењен је централним делатностима са пратећим становањем, заузима површину од 6,46 хектара. Комунално опремање наслања се на инфраструктурне капацитете у насељу Каблар. Стационарни саобраћај решава се у оквиру сваке парцеле. У дну парцеле према обали Дунава забрањена је градња у заштитном појасу ширине 25 метара. Блок 40 подељен је на три дела: 40, 40б и 40в.

Кат. Парц. Бр. 1898/1 к.о. Стари Бановци налази се у обухвату дела блока 40 у делу 40а.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1898/1 к.о. Стари Бановци уписана је у лист непокретности број 1849 ко. Стари Бановци у површини 17а 10м².

Намена парцеле: Блок 40а је намењен изградњи вишепородичног становања са централним делатностима, уз могућност изградње индивидуалних породичних стамбених и стамбено пословних објеката.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Индекс заузетости парцеле: До 70% (максимално 1197м²).

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

Индекс изграђености парцеле: До 2,4 (Максимално 4104м²)

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 513м²).

Намена објекта: Мењају се локацијски улови број ROP-SPZ-22829-LOCH-3/2020 од 28.09.2020.године зато што се врши измена услова за пројектовање и прикључење на електродистрибутивну мрежу издати од „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-295071-20 од 16.10.2020.год. којима је дефинисано да је место прикључења најближи стуб мешовитог вода у ул. Викенд насељу, бетонски стуб број 33, такође је предвиђено да ће се орман мерног места ПОММ-1 налазити на истом стубу где и прикључно место, тако што се измена састоји у постављању ормана мерног места на јавну површину уз регулациону линију која одваја јавну површину и парцелу 1898/1, због чега су исходовани измењени електро услови од „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 20700-576-21 од 23.04.2021.год. заведени на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 23.04.2021. год..

У осталим деловима Локацијски услови број ROP-SPZ-22829-LOCH-3/2020 од 28.09.2020.године остају непромењени.

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

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимална спратност П+2+Пк/Пе.

Спратност планиране изградње стамбеног објекта П+1.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 1197м².

Заузетост парцеле под постојећим објектом је 84м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 116м².

Укупна заузетост парцеле је око 200м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 4104м².

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 221м².

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: Укупна корисна површина планиране изградње је око 170м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Приземље стамбеног објекта минимално +0.15 м.

Светла висина просторија: Минимално за стамбени објекат 2.60м.

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 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 засадом високог и ниског растиња. Минимално 30% зелених површина.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Парцела има директан улаз-излаз на улицу Викенд насеље (улица Викенд насеље у једном делу је према важећој Одлуци СО Стара Пазова променила назив у улицу Миленка Певца, тако да се за ову парцелу приликом увида у јавне податке РЗС РС појављују оба назива и то ул.Викенд насеље бр. 33 и ул. Миленка Певца бр. 99).

За потребе паркирања моторног возила за предметни објекат обезбедити простор на сопственој парцели у гаражи у склопу објекта или на отвореном простору на парцели.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропуснеу септичке јаме на парцели минимално удаљене од било које међе и објекта 3.м. Септичке јаме представљају прелазно решење до изградње фекалне канализације у улици.

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 (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.

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 о катастру водова за кат. парц. бр. 1898/1 к.о. Стари Бановци картиране су подземне и надземне инсталације гаса у РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Електро услови: Према Условима од ЕПС Дистрибуција Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 20700-576-21 од 23.04.2021.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 23.04.2021. год..

Сви остали услови које су издали имаоци јавних овлашћења који чине саставни део локацијских услова бр. ROP-SPZ-22829-LOCH-3/2020 остају непромењени с обзиром да измена локацијских услова на њих не утиче.

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.

Саставни део измењених локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 20700-576-21 од 23.04.2021.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 23.04.2021. год..
2. Идејно решење израђено од стране „АРHITEКТ S 021“ д.о.о. Нови Сад, број техничке документације Е 176/21 из марта 2021.год.
3. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 1898/1 к.о. Стари Бановци израђено од стране геодетског бироа „ABSOLUT documents VS“ од 10. 08. 2020. године.
4. Пуномоћје за заступање од стране Владимира и Предрага Ђорђевића дато „АРHITEКТ S 021“ д.о.о. Нови Сад чији је правни заступник Светлана Илић из Новог Сада од 07.08.2020.год. електронски потписана 25.08.2020.год.
5. 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.
6. 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.
7. Накнада за ЦЕОП у износу од 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 91-59809200, прималац Агенција за привредне регистре.

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.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. Ђорђевић Владимиру и Предрагу обојица из Београда, путем пуномоћника,
2. ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме“