



Република Србија
Општина Стара Пазова
Општинска управа Стара Пазова
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-SPZ-45224-LOC-1/2021
Дана: 30.05.2022. године
Стара Пазова, Светосавска бр.11
Број телефона: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 143/ 6 к.о. Нови Бановци
продужетак улице Партизанске у Новим Бановцима
Блок 45**

Законски основ за израду локацијских услова: Локацијски услови израђују се на основу чл. 53а. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/19-др.закон, 9/2020 и 52/2021), чл. 118. Закона о општем управном поступку („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 16/18 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. 115/2020), 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 документ: 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: АЛЕКСАНДРА БОЖИЋ
из Инђије

Пуномоћник: Срђан Јовић
из Старе Пазове

Број и дан подношења захтева: РОР-SPZ-45224-LOC-1/2021 од 17.12.2021. године

Подаци о локацији: Блок 45 - намењен је становању са пратећим пословањем, које не ремети становање.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 143/6 к.о. Нови Бановци, уписана је у лист непокретности број 2598 к.о. Нови Бановци у површини 14а 39м².

Намена парцеле: Намењена је за породично становање са могућношћу пословања уз становање.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Степен заузетости парцеле: До 50% (максимално 720м²).

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 1.007м²).

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 432м²).

Намена објекта: На кат. парц. бр. 143/ 6 к.о. Нови Бановци планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом корисне површине око 210м² и спратности Пд+П.

Категорија и класа објекта: Стамбени објекат А – 111011 – 100%.

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

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

Планирана спратност објекта Пд+П.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектом је 720м².

Укупна заузетост парцеле под планираним објектом је око 184м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 1.007м².

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 184м².

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 износи око 210м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално + 0.15 м.

Светла висина просторија: Стамбени простор минимално 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 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 минимум 30% укупне површине парцеле.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Приступ предметној парцели планиран је из улице Партизанске, с обзиром да предметна парцела има излаз на продужетак улице Партизанске. Предвидети паркирање на сопственој парцели.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму минимално удаљену од међа и објекта 3,00м. Водонепропусна септичка јама представља прелазно решење до изградње фекалне канализационе мреже у улици.

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 алтернативно, електричном енергијом, на чврста горива или 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 катастра водова издатог од РГЗ-а Одељења за катастар водова Нови Сад нема уписаних водова на кат.парц.бр. 143/ 6 к.о. Нови Бановци.

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.-88635-22 од 07.03.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 08.03.2022. год. потребно је закључити уговор о изградњи недостајуће електроенергетске инфраструктуре између имаоца јавног овлашћења „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме и инвеститора или надлежног одељења општине Стара Пазова.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 1488 од 11.03.2022.год. потребно је закључити уговор са надлежним одељењем општине Стара Пазова ради изградње недостајуће инфраструктуре - водоводне мреже.

Напомена:

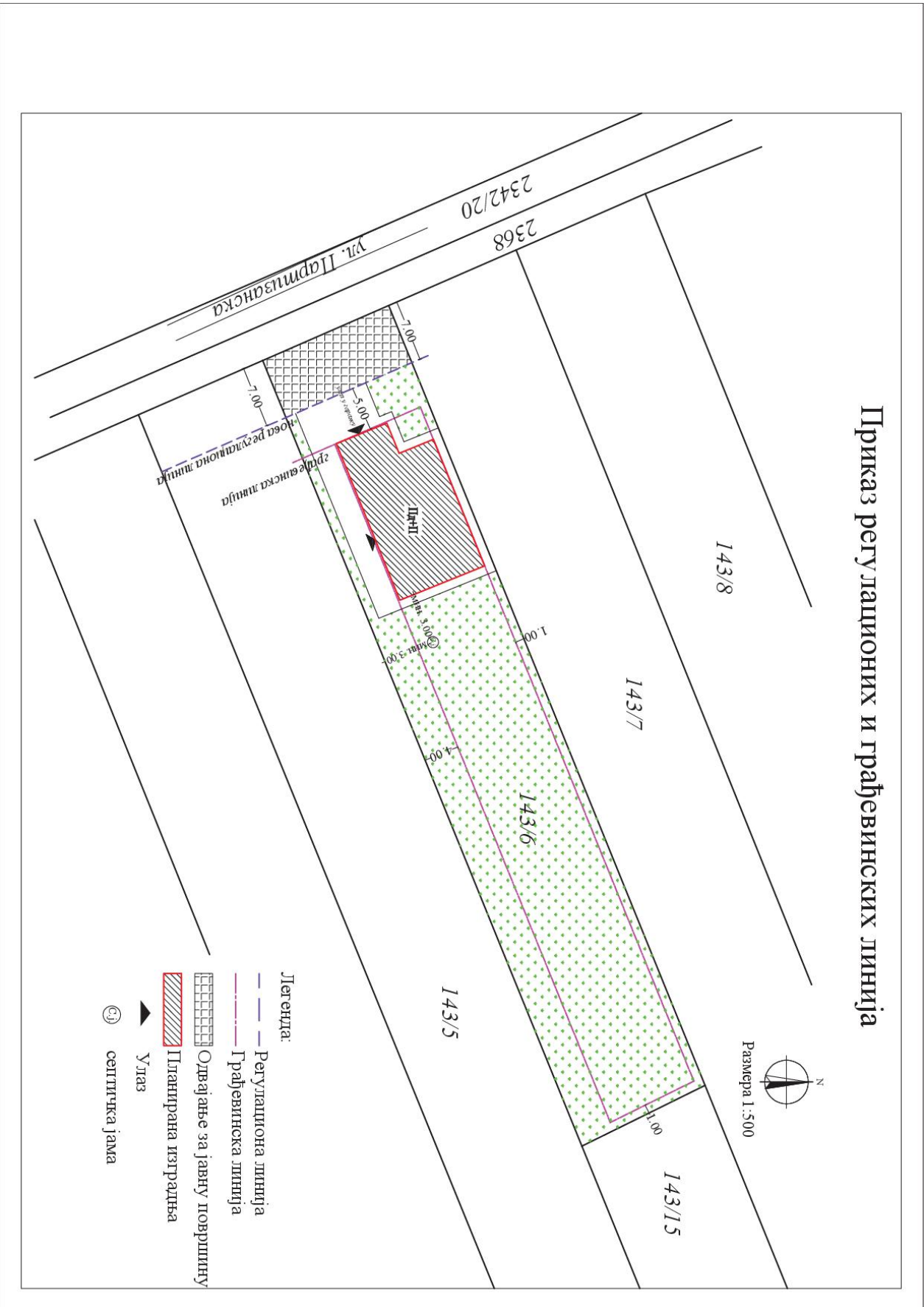
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Пре подношења захтева за грађевинску дозволу неопходно је извршити парцелацију кат.парц. бр. 143/6 к.о. Нови Бановци и регулисање имовинско-правних односа са општином Стара Пазова, због формирања површине јавне намене – проширења улице Партизанске.

Неопходно је закључити уговор са надлежним одељењем општине Стара Пазова ради изградње недостајуће инфраструктуре, с обзиром да је потребно изградити водоводну мрежу у продужетку улице Миленка Павловића у дужини око 205м и у делу Партизанске улице у дужини око 300м (од ул. Јована Рашковића до улице Миленка Павловића), да би се објекат могао прикључити на мрежу.

Неопходно је закључити уговор о изградњи недостајуће електроенергетске инфраструктуре између имаоца јавног овлашћења „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме и инвеститора, или надлежног одељења општине Стара Пазова.

Приказ регулационих и грађевинских линија



Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 143/ 6 к.о. Нови Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-9713/2021 од 21.05.2021. год.
2. Уверење катастра водова издато од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Нови сад за кат.парц.бр. 143/ 6 к.о. Нови Бановци, бр. 956-302-3556/2022 од 21.02.2022. год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.- 88635-22 од 07.03.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 08.03.2022. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 1488 од 11.03.2022.год.
5. Идејно решење израђено од стране „Konsalting“ д.о.о. Стара Пазова, број техничке документације 270/21-ИДР, из децембра 2021. године
6. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 143/ 6 к.о. Нови Бановци израђен од стране бироа за геодетске послове и посредовање „TERRA PLUS“ д.о.о. из из Старе Пазове, из октобра 2021. год.
7. Пуномоћје за заступање од стране Александре Божић из Инђије дато Срђану Јовићу из Старе Пазове, оверено код Јавног бележника Саве Дедајића у Старој Пазови под бројем УОП-П: 5235-2021 дана 28.09.2021. год.
8. Такса за решење 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 90-5108252, прималац Агенција за привредне регистре
11. Такса за локацијске услове у износу од 16.380,00 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.

Радомир Невајда, дипл. правник

Начелница,

Душанка Грозданић Миловић, дипл.инж.арх.

Доставити:

1. Александри Божић из Инђије, путем пуномоћника,
2. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова.