



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа Стара Пазова

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-23470-LOC-1/2022

Дана: 19.09.2022. године

Стара Пазова, Светосавска 11

Број телефона 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА

на кат. парц. бр. 735/7 к.о. Нови Бановци,

ул. Банатска бр. 41

блок 70

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 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: АЛМИР КРЦОВИЋ и

ЈАСМИНКА КРЦОВИЋ

обоје из Београда - Чукарица.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-23470-LOC-1/2022 од 01.08.2022.год..

Подаци о локацији: Блок 70 намењен је породичном становању са пратећим пословањем које не угрожавају становање.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 735/7 к.о. Нови Бановци, уписана је у лист непокретности број 3159 к.о. Нови Бановци у површини 13а 82м².

Намена парцеле: Парцела је намењена за стамбену или стамбено пословну изградњу.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Степен заузетости парцеле: Максимално до 40% (што износи 552,8м²).

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

Индекс изграђености: Изграђеност није дефинисана планским актом.

(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 414,6м²).

Категорија и класа објекта: Стамбени објекат А - 111011 - 100,00%.

Намена објекта: Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+1, корисне површине око 234м².

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекти.

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

Планирана спратност објекта је П+1.

Заузетост парцеле под постојећим и планираним објектима: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 552,8м².

Заузетост парцеле под планираним објектом је око 138м².

Бруто развијена површина свих етажа: Планирана БРГП стамбеног објекта је око 275м².

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: Износи око 234м².

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 парапетни зид минималне висине $h = 1,80\text{м}$. Максималне димензије прозорских отвора износе $1,20\text{м} \times 0,60\text{м}$.

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: Објекте 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. Минимална површина површина под зеленилом је 30%.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Предметна парцела има излаз на улицу Банатску преко парцеле 735/6 к.о. Нови Бановци. У оквиру сопствене парцеле планирати једно паркинг место.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објеката одвести у водонепропуснеу септичке јаме на парцели минимално удаљене од било које међе најмање 3.0м као и од објекта. Септичке јаме представљају прелазно решење до изградње фекалне канализације 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 на чврсто гориво или 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 од РГЗ Сектор за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Нови Сад нема уписаних водова за дату парцелу.

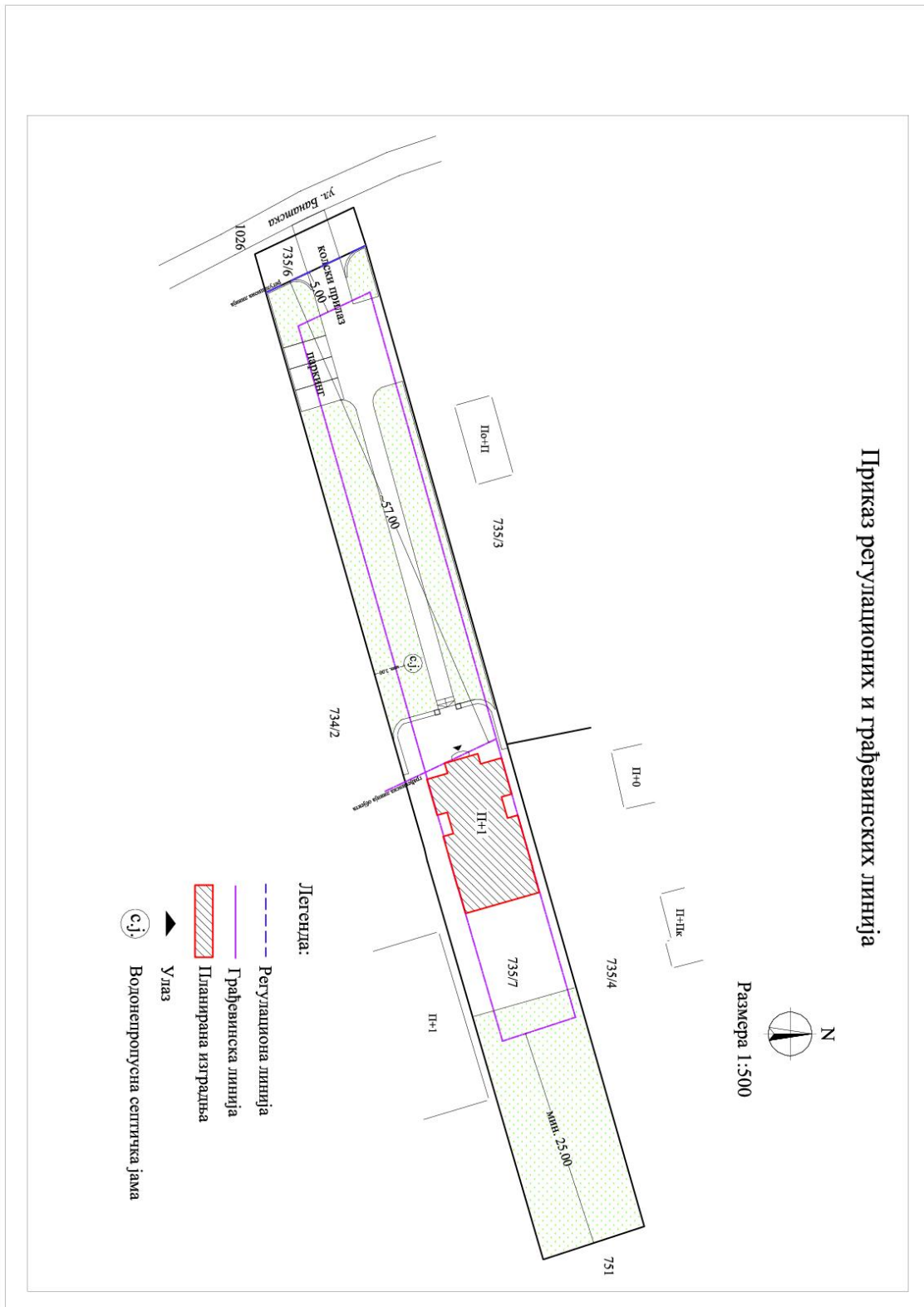
Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Електро услови: Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-372318-22 од 01.09.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 02.09.2022. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 8230 од 30.08.2022.год..

Напомена:

Локацијски услови важе две године од дана излавања 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 регулисање имовинско-правних односа са општином Стара Пазова за кат.парц. бр. 735/6 к.о. Нови Бановци, због формирања површине јавне намене – проширења улице Банатске.



Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 735/7 к.о. Нови Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-16937/2022 од 10.08.2022. год.
2. Уверење катастра водава издато од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељења за катастар водава Нови Сад за кат.парц. бр. 736/7 к.о. Нови Бановци, бр. 956-302-18274/2022 од 11.08.2022.год.

3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума, број 88.1.1.0.-Д-07.17.-372318-22 од 01.09.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 02.09.2022. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 8230 од 30.08.2022.год..
5. Идејно решење израђено од стране СР „КАНА" Нова Пазова, број техничке документације 20/2022 - 0, из јула 2022. године.
6. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 735/7 к.о. Нови Бановци израђен од стране Марко Јовановић предузетник геодетске активности „БИРО РАЗМЕРА“ из Бечмена, 27.07.2022. год.
7. Пуномоћје за заступање од стране Алмир и Јасминка Крџовић обоје из Београда, дато Миодрагу Брајковићу из Београда, оверено од Јавног бележника Зорана Недина, под бр. УОП-П:5324-2022, дана 28.07.2022. 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 63-51121663, прималац Агенција за привредне регистре
11. Такса за локацијске услове у износу од 18.000,00 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.графј.

Радомир Невајда дипл.правник

Начелница:

Душанка Грозданић Миловић дипл.инж.арх.

Доставити:

1. Алмиру и Јасминки Крџовић обоје из Београда, путем пуномоћника,
2. „Електродистрибуција Србије“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,