



Република Србија
Општина Стара Пазова
Општинска управа Стара Пазова
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-11239-LOC-1/2022
Дана: 21.06.2022. године
Стара Пазова, Светосавска бр.11
Број телефона: 022/310-170
БС

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 3541/8 к.о. Стари Бановци
ул. Банатска бб у Старим Бановцима
Блок 33**

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, 9/20 (чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту) и 52/21), 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 и 2/20).

Подносилац захтева: **ГОРДАНА ИЛИЋ**
из Београда и
ЧЕДОМИР ИЛИЋ
из Београда

Пуномоћник: Миодраг Брајковић
из Београда

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-11239-LOC-1/2022 од 12.04.2022.год.

Подаци о локацији: Блок 33 – Зона становања намењена индивидуалном становању са пратећим пословним и помоћним објектима.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3541/8 к.о. Стари Бановци, уписана је у лист непокретности број 5019 к.о. Стари Бановци у површини 08а 57м².

Намена парцеле: Парцела је намењена за стамбену изградњу са пратећим пословањем које не ремети становање и изградњу помоћних објеката у функцији главног објекта.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Степен заузетости парцеле: До 50% (Максимално 429м²).

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 600м²)

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 257м²).

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

Намена објекта: Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности Пд+П+Пк, укупне корисне површине око 225м². У склопу подрумске етаже, корисне површине од око 105м², планирана је гаража за једно путничко возило.

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

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

Планирана спратност објекта је Пд+П+Пк.

Заузетост парцеле под постојећим и планираним објектима: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 429м².

Заузетост парцеле под планираним објектом је око 152м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена бруто развијена грађевинска површина је 600м².

Планирана бруто развијена грађевинска површина надземног дела објекта је око 225м².

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 са подрумском етажом износи око 225м².

Карактер објекта: Стални.

Висина слемена крова: Није предвиђена максимална висина.

Кота приземља: Приземље стамбеног објекта минимално +0.15м.

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: 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 Банатску са које се остварује прилаз до планираног објекта.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму на парцели минимално удаљену од било које међе 3,00м. Септичка јама представља прелазно решење до изградње фекалне канализације у улици.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде одвести у зелене површине на парцели корисника.

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 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 од РГЗ Служби за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад нема уписаних водова за предметну катастарску 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.-195168-22 од 18.05.2022. године, заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 19.05.2022. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 4932 од 18.05.2022. год.

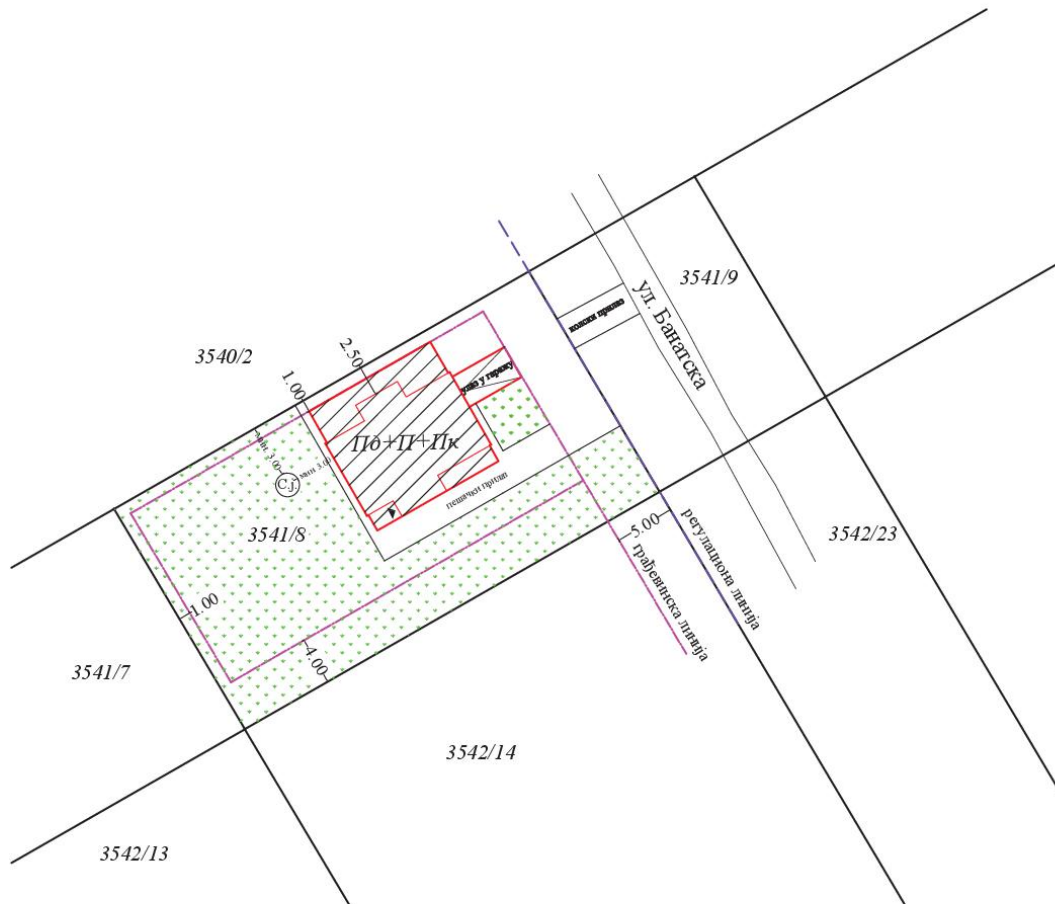
Напомена:

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

⊙ СЈ септичка јама

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат. парц. бр. 3541/8 к.о. Стари Бановци, издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова. бр. 952-04-098-9234/2022 од 06.05.2022. год.
2. Уверење од РГЗ-а Службе за катастар непокретности Одељења за катастар водова Нови Сад за кат.парц.бр. 3541/8 к.о. Стари Бановци бр. 956-302-9990/2022 од 28.04.2022. год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-195168-22 од 18.05.2022. године, заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 19.05.2022. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 4932 од 18.05.2022. год.
5. Идејно решење стамбеног објекта израђено од СР „КАНА“ Нова Пазова, број техничке документације 12/2022 – 0, априла 2022. године.
6. Катастарско топографски план израђен од Геодетског бироа „TERRA PLUS“ д.о.о. Стара Пазова 19.07.2019.год.
7. Пуномоћје за заступање и сагласност дата од стране Гордани Илић из Београда, Чедомиру Илићу из Београда и Брајковић Миодрагу из Београда, оверена код јавног бележника Саве Дедајића, бр.УОП-П:5386-2019 дана 09.12.2019.год.
8. Пуномоћје за заступање дата од стране Чедомира Илића из Београда, Брајковић Миодрагу из Београда, оверена код јавног бележника Саве Дедајића, бр. УОП-П:3213-2019 дана 18.07.2019.год.
9. Такса за захтев у износу од 2.270,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
10. 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.
11. Накнада за ЦЕОП у износу од 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 14-51070334, прималац Агенција за привредне регистре.
12. Такса за локацијске услове у износу од 14.400,00 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.

Начелница:

Душанка Грозданић Миловић дипл.инж.арх.

Доставити:

1. Чедомиру и Гордани Илић из Београда, путем пуномоћника,
2. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова.