



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-23101-LOC-1/2022

Дана: 16.09.2022. године

Стара Пазова, Светосавска бр.11

Број телефона: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 3545/11 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 општина Срема“ бр. 2/10, 17/12, 29/13, 42/16, 31/19, 2/20 и 29/21).

Подносилац захтева: ДАНИЈЕЛА ЈАНКОВИЋ

из Београда - Лазаревац,

Пуномоћник: Саша Ђак из Старе Пазове,

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-23101-LOC-1/2022 од 27.07.2022. 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. 3545/11 к.о. Стари Бановци, уписана је у лист непокретности број 4431 к.о. Стари Бановци у површини 10а 09м².

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: Пољопривредно земљиште.

Степен заузетости парцеле: До 50% (Максимално 504,5м²).

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 706,3м²)

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 302,7м²).

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

Намена објекта: Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+1, укупне корисне површине око 201м².

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

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 504,5м².

Заузетост парцеле под планираним објектом је око 137м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена бруто развијена грађевинска површина је 706,3м².

Планирана бруто развијена грађевинска површина надземног дела објекта је око 259м².

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 201м².

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 1,20м x 0,60м.

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 30% укупне површине парцеле.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Предметна парцела има директан излаз на улицу Банатску са које се остварује прилаз до планираног објеката. На предметној парцели се планира једно паркинг место.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објеката 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.-373663-22 од 05.09.2022. године, заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 05.09.2022. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 8234 од 30.08.2022. год.

Напомена:

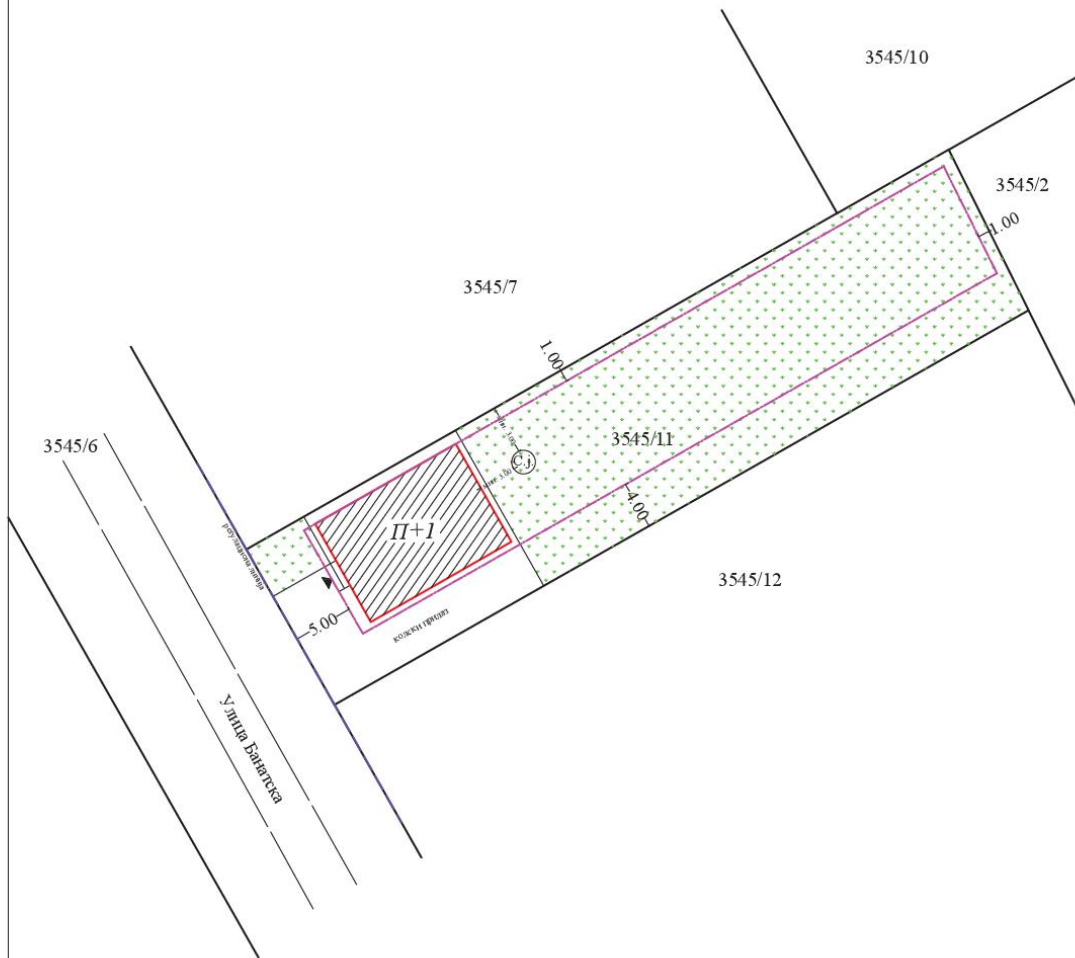
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Неопходно је да се пре подношења захтева за грађевинску дозволу изврши пре намена земљишта из пољопривредног у грађевинско.

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. 3545/11 к.о. Стари Бановци, издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова. бр. 952-04-098-17268/2022 од 24.08.2022. год.
2. Уверење од РГЗ-а Службе за катастар непокретности Одељења за катастар водова Нови Сад за кат. парц. бр. 3545/11 к.о. Стари Бановци бр. 956-302-18796/2022 од 19.08.2022. год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.- 373663-22 од 05.09.2022. године, заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 05.09.2022. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 8234 од 30.08.2022. год.
5. Идејно решење је израђено од „S PROJEKT 019 d.o.o., Stara Pazova,“ д.о.о. Стара Пазова, број техничке документације ИДР 11/622, јул 2022. године.
6. Катастарско топографски план израђен од Геодетског бироа „GeoSLAJ“ д.о.о. Стара Пазова 24.08.2022. год.
7. Пуномоћје за заступање и сагласност дата од стране Данијеле Јанковић из Лазареваца дата Ђак Саши из Старе Пазове, оверена код јавног бележника Петра Ђурђевића, бр. УОП-І:3880-2022 дана 15.07.2022. год.
8. 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.
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 35-51120088, прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу од 15.850,00 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. Данијела Јанковић из Београда-Лазаревац, путем пуномоћника,
2. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова.