

Република Србија
Општина Стара Пазова
Општинска управа Стара Пазова
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-14561-LOC-1/2022
Дана: 06.07.2022. године
Стара Пазова, Светосавска бр.11
Број телефона: 022/310-170
БС

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА РУШЕЊЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ОБЈЕКТА И
ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 237/3 к.о. Нови Бановци
ул. Пролетерска бр. 38 у Новим Бановцима
Блок 56**

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: **ДЕЈАН РИЉИЋ**
из Старих Бановаца,

Пуномоћник: Миљан Дрљевић
из Београда

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-14561-LOC-1/2022 од 13.05.2022. године

Подаци о локацији: Блок 56 - намењен је становању и туристичко рекреативним садржајима. У овом блоку није дозвољена изградња пословних садржаја изузев оних које се односе на спорт, туризам и угоститељство.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 237/3 к.о. Нови Бановци, уписана је у лист непокретности број 379 к.о. Нови Бановци у површини 15а 49м².

Намена парцеле: Намењена је становању и туристичко рекреативним садржајима.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Степен заузетости парцеле: До 30% (максимално 465м²).

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

Индекс изграђености парцеле: Није предвиђен планским документом.

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 465м²).

Намена објекта: На кат. парц. бр. 237/3 к.о. Нови Бановци планира се рушење постојећег стамбеног објекта обележеног бројем 1 у копији плана, спратности П+0, површине 126м² и изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом корисне површине око 405м² и спратности П+0.

Категорија и класа објекта: Стамбени објекат Б – 111012 – 100%.

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимално дозвољена спратност објекта П+Пк.

Планирана спратност објеката П+0.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектом је 465м².

Укупна заузетост парцеле под планираним објектом је око 465м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле није предвиђена Планом.

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 465м².

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 планиране изградње износи око 405м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Кота приземља објеката у овој потцелини зависи од нивелације будуће обалоутврде, минимум +45цм према задњој међи.

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: Предметна парцела има приступ јавној површини, Пролетерској улици. Неопходно је обезбедити место за паркирање на сопственој парцели. У датом случају предвиђа се паркирање у гаражи у оквиру објекта.

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.

Одводњавање атмосферских вода: Атмосферске воде спровести у зелене површине на пацели корисника.

Врста и висина оградe: Око парцеле потребно је изградити ограду. Елементи оградe (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 оградe 1,80м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини.

Загревање објекта: Објекат ће се загревати на гас. Гасификација није предмет ових локацијских услова.

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. 237/ 3 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.-252689-22 од 20.06.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 20.06.2022. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 5654 од 08.06.2022.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.



Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 237/3 к.о. Нови Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-11461/2022 од 01.06.2022. год.
2. Уверење катастра водова издато од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Нови сад за кат.парц.бр. 237/3 к.о. Нови Бановци, бр. 956-302-12291/2022 од 25.05.2022.год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума, број 88.1.1.0.-Д-07.17.-252689-22 од 20.06.2022.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 20.06.2022. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 5654 од 08.06.2022.год.
5. Идејно решење израђено од стране „ADVACON“ д.о.о. Београд, број техничке документације ИДР – П 001/22, из марта 2022. године
6. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 237/3 к.о. Нови Бановци израђен од стране „ABSOLUT documents VS“ д.о.о. из Старе Пазове, 22.02.2022. год.
7. Пуномоћје за заступање од стране Дејана Риљића из Старих Бановаца дато Миљану Дрљевићу из Београда, дана 28.03.2022. год.
8. Такса за решење у износу од 3.240,00 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 96-51084113, прималац Агенција за привредне регистре
11. Такса за локацијске услове у износу од 28.650,00 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. Дејану Риљићу из Старих Бановаца, путем пуномоћника,
2. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова.