



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-29907-LOC-1/2021

Дана: 21.03.2022. године

СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11

Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 3435/4 и 3435/5 к.о. Стари Бановци,
ул. Крстина бб
блок 24

Законски основ за израду локацијских услова: Локацијски услови израђују се на основу члана 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 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) и 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 број 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: ДРАГАН ГРУЈИЋ и

ГОРДАНА МИЛУТИНОВИЋ

обоје из Нових Бановаца, ул. Светосавска бр. 1/4/15

Пуномоћник: с.р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ (ПИБ 102695520) Стара Пазова

Стара Пазова, Тирила и Методија бр. 15,

чији је законски заступник Марина Маринко Новак из Старе Пазове,

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-29907-LOC-1/2021 од 08.09.2021.год.

Подаци о локацији: Блок 24 намењен је породичном становању са пратећим пословањем које не угрожава становање.

Катастарска парцела:

Подаци су прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3435/4 к.о. Стари Бановци, уписана је у лист непокретности број 5155 к.о. Стари Бановци у површини од 05а 78м².

Подаци су прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3435/5 к.о. Стари Бановци, уписана је у лист непокретности број 5155 к.о. Стари Бановци у површини од 05а 78м².

Намена парцеле: Парцеле су намењене за индивидуално становање са пратећим садржајима.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Степен заузетости парцеле: Максимално до 50% (што износи 578м²).

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

Индекс изграђености: Максимални индекс изграђености је 0,7 (што износи 809м²).

(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 347м²).

Намена објекта: Планирана је изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+0, корисне површине око 140м².

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 је П+0.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимално до 578м².

Заузетост парцеле под планираним објектом је око 170м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимални индекс изграђености је 809м².

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 170м².

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 стамбеног објекта износи око 140м².

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 парпетни зид минималне висине h = 1,80м. Максималне димензије прозорских отвора изnose 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 травнатих површина. Све слободне површине парковски уредити са засадом високог и ниског растиња. Минимално 30% зелених површина.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Предметна парцела има директан излаз на ул. Крстину. Обезбедити паркирање за једно паркинг место на сопственој парцели.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму на парцели, минимално удаљену од било које међе најмање 3,0м. Водонепропусна септичка јама представља прелазно решење до изградње фекалне канализације у улици.

Одводњавање атмосферских вода: Атмосферске воде одвести на зелене површине поред објекта, на сопственој парцели.

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 на електричну енергију или 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 РГЗ Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад нема уписаних водова за кат. парц. бр. 3435/4 и 3435/5 к.о. Стари Бановци.

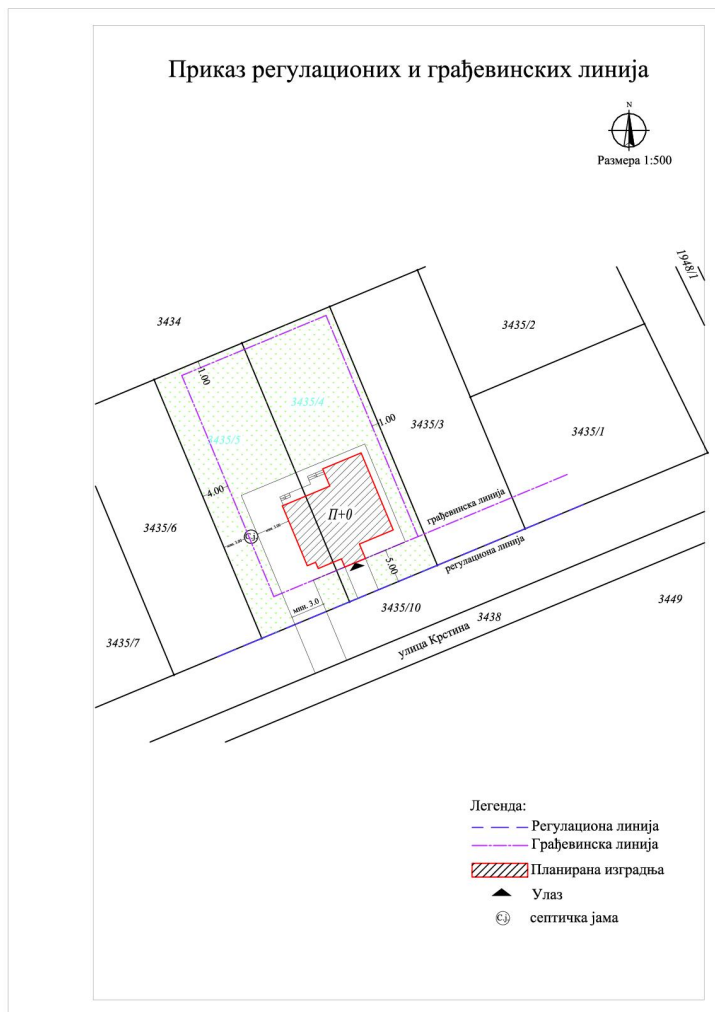
Услови за прикључење насаобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Електро услови: Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.- 348065-21 од 27.12.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 29.12.2021. год.

- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 8560 од 24.12.2021.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. 3435/4 и 3435/5 к.о. Стари Бановци, бр. 952-04-098-26470/2021 издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, електронски потписано 14.12.2021.год.
2. Уверење за кат. парц. бр. 3435/4 и 3435/5 к.о. Стари Бановци издато од РГЗ-а Службе за катастар непокретности Одељења за катастар водова Нови Сад бр. 956-302-28472/2021 од 07.12.2021.год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-348065-21 од 27.12.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 29.12.2021. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 8560 од 24.12.2021.год.
5. Идејно решење израђено од стране с.р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“Стара Пазова, број техничке документације ИДР-ГП-003/2021 из августа 2021. год.
6. Пуномоћје за заступање од стране Групић Драгана и Гордана Милутиновић обоје из Нових Бановаца дато с.р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“из Старе Пазове оверено код Јавног бележника Петра Ђурђевића из Старе Пазове под бројем УОП- II:2695-2021 од 25.05.2021. год.
7. 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.

8. Такса за захтев у износу од 300,00 динара уплаћена на рачун број 840-742251843-73 са позивом наброј 97 72-235, прималац Општинска управа Општине Стара Пазова.
9. Накнада за ЦЕОП у износу од 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивомна број 97 41-51000000, прималац Агенција за привредне регистре.
10. Такса за локацијске услове у износу од 11.300,00 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. Грујић Драгану и Милутиновић Гордани обоје из Нових Бановаца, путем пуномоћника,
2. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова.