



Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-22126-LOC-1/2021
Дана: 20.01.2022. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 3284/1 к.о. Стари Бановци
у ул. Здравка Јекића бр. 129 у Старим Бановцима
у блоку 23

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, 2/20 и 29/21).

Подносилац захтева: **ДУШАНКА ЛОНЧАР**
из Београда и
КРСТО БИСЕРКО
из Старих Бановаца.

Пуномоћник: Јарослава Оташевић (ЈМБГ 3101962885030)
из Старе Пазове, ул. Светозара Марковића бр. 27

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-22126-LOC-1/2021 од 14.07.2021. године.

Подаци о локацији: Радно стамбена зона, Блок 23 (у предходним плановима овај блок је био означен као урбанистичка целина 11).

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3284/1 к.о. Стари Бановци уписана је у лист непокретности број 247 ко. Стари Бановци у површини 58а 52м².

Намена парцеле: Блок 23 намењен је за пословно стамбену зону у којој је дозвољена изградња стамбених, стамбено-пословних и пословних објекта.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Степен заузетости парцеле: До 60% (максимално 3511м²).

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

Индекс изграђености парцеле: До 1%.(максимално 5852м²).

Индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.

Минимална површина под зеленилом: Минимално 20 % (минимално 1170м²).

Намена објекта: Планира се изградња стамбено-пословног објекта спратности П+1, са једном стамбеном јединицом у делу приземља и спрату, корисне површине око 180м² и пословним простором у приземљу који је намењен агенцији за књиговодство (две канцеларије, чајна кухиња, санитарне просторије и ходник), корисне површине 55м².

Класификација и категорија објекта:

стамбени део објекта А - 111011 – 75%.

пословни део објекта Б – 122011 – 25%

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

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

Спратност планиране изградње стамбено-пословног објекта П+1.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 3511м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 150м².

Бруто развијена површина свих етажа: Дозвољена изграђеност парцеле је 5852м².

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 290м².

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: Укупна корисна површина планиране изградње је око 235м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално за стамбени објекат +0.45м.

Минимално за пословни простор +0.10м

Светла висина просторија: Минимално за стамбени простор 2,60м.

Минимално за пословни простор 2,80м.

Отвори на фасади према ближој суседној међи: Отворе поставити на парпетни зид минималне висине $h = 1.80$ м. Максималне димензије прозорских отвора износе 1.20 м x 0.60 м.

Осветлење 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.

Мере заштите:

- Термичка заштита: Термичку заштиту предвидети за 2 (другу) климатску зону.
- Сеизмичка заштита: Објекат предвидети за 8 (осми) степен сеизмичности.
- Заштита животне средине: У складу са Обавештењем о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељење за привреду број 501-279/2021-III-01 од 23.11.2021.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.

Нивелација и регулација: Објекат прилагодити ситуацији на терену и регулисати га 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 20% зелених површина.

Пешачке и приступне саобраћајнице: За планирану нову изградњу предвиђа се колски приступ парцели из улице „Нова 18“ са јужне стране парцеле преко колског прикључка – интерне саобраћајнице ширине 3,50м, која је предвиђена за кретање лаких возила до паркинга који је формиран у северном делу парцеле (три паркинг места).

Јужни део кат. парц. бр. 3284/1 к.о. Стари Бановци одваја се за површину јавне намене - јавну саобраћајницу будућу улицу „Нова 18“. Пешачки улаз-излаз планира се на улицу Здравка Јекића.

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 поред објекта.

Врста и висина ограде: Око парцеле, уколико није изграђена, 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 катастра водова од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељења за катастар водова Нови Сад, нема уписаних водова.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови: Према условима од ј.п. „Чистоћа“ из Старе Пазове број 5/115 2021 од 26.11.2021.год.
- Електро услови: Према Условима од заведено на писарници „Електродистрибуција Србија“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-310160-21 од 02.12.2021. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србија“ д.о.о. Београд дана 03.12.2021. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 7891 од 29.11.2021. год.
- ТТ услови: Према Техничким условима од Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број Д 210-536049/1-2021 од 24.11.2021.год.,
- Гасни услови: Према условима „Гас –Феромонт“ А.Д. из Старе Пазове бр. 4253-2/21 од 10.12.2021.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.

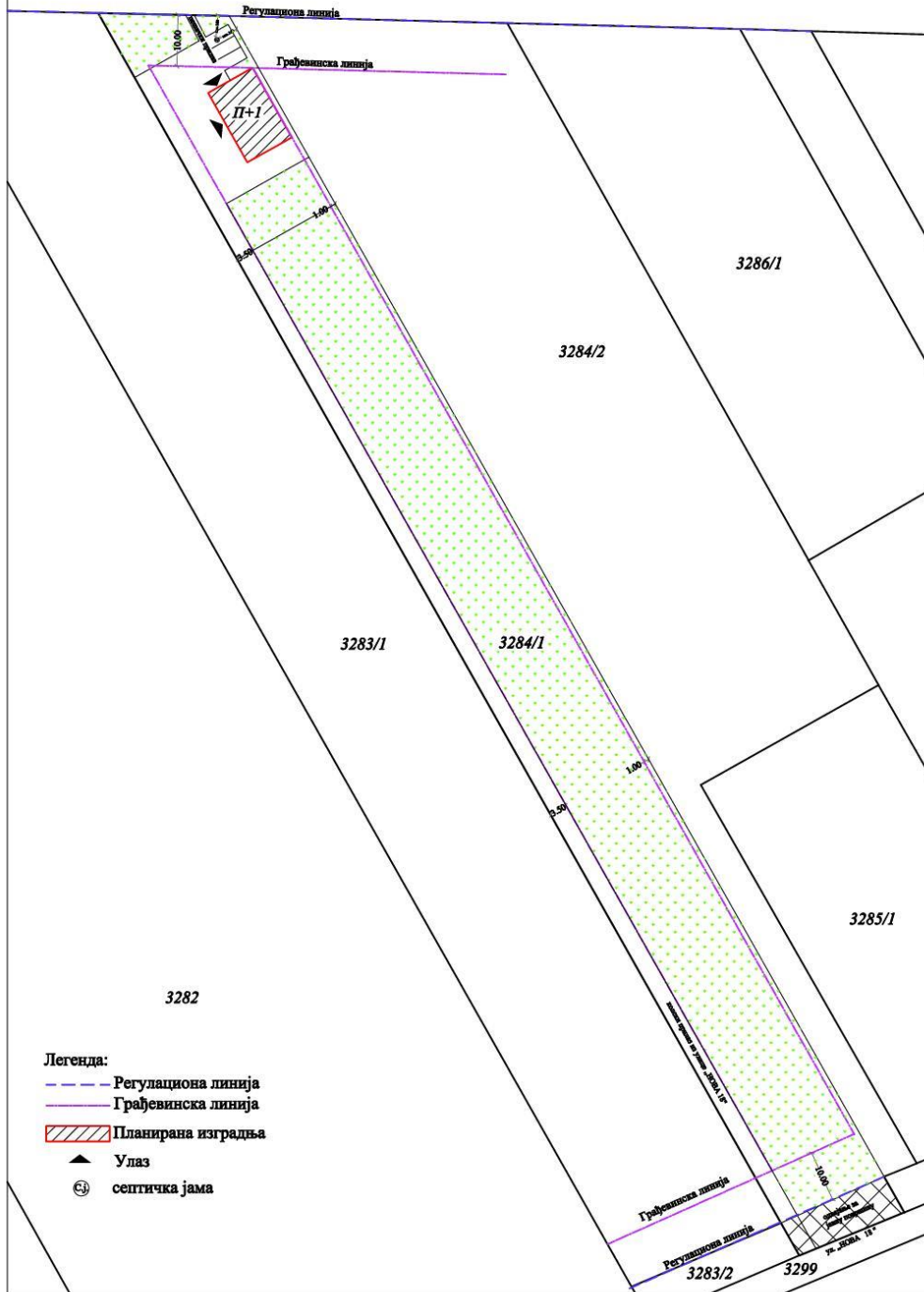
Неопходно је да се пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе изврши парцелација предметне парцеле за издавање површине за јавну намену тј. за улицу Нову 18.

Приказ регулационих и грађевинских линија

Стара Пасопа - пут - Стари Бановци

3281

ул. Здравка Јежића



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. 3284/1 к.о. Стари Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-24275/2021 од 19.11.2021.год.,
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 3284/1 к.о. Стари Бановци, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-26333/2021 од 15.11.2021.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељење за привреду број 501-279/2021-III-01 од 23.11.2021.год.
4. Услови ј.п. „Чистоћа“ из Старе Пазове број 5/115 2021 од 26.11.2021.год.
5. Услови од „Електродистрибуција Србија“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-310160-21 од 02.12.2021. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србија“ д.о.о. Београд дана 03.12.2021. год.
6. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 7891 од 29.11.2021. год.
7. ТТ услови: Према Техничким условима од Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број Д 210-536049/1-2021 од 24.11.2021.год.,
8. Гасни услови: Према условима „Гас –Феромонт“ А.Д. из Старе Пазове бр. 4253-2/21 од 10.12.2021.год.
9. Идејно решење израђено од стране СР „Технопројект“ Старе Пазове, бр. тех. документације ИДР – 02J/21, израђено у Старој Пазови, маја 2021.год.
10. Катастарско топографски план израђен од Бироа за извођење геодетских радова „TERRA nova“ Смиљковић Ненад ПР Стара Пазова дана јул 2021. год.
11. Пуномоћје за заступање од стране инвеститора Душанке Лончар из Београда и Крсто Бисерка из старих Бановаца дато Јарослави Оташевић из Старе Пазове, оверена од стране јавног бележника Петра Ђурђевића бр. УОП-И: 3106-2021 од дана 02.06.2021.год.
12. Такса за захтев у износу од 320,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
13. 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.
14. Накнада за ЦЕОП у износу од 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 40-50006300 прималац Агенција за привредне регистре.
15. Такса за локацијске услове у износу 23.260,00 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. Лончар Душанки из Београда и Крсто Бисерку из Стари Бановаца, путем пуномоћника,
2. Одељење за привреду ОУ Стара Пазова,
3. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова
4. „Електродистрибуција. Србије“д.о.о.Београд, Огранак„Електродистрибуција Рума“из Руме,
5. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
6. „Телеком Србија“ д.о.о. Београд, Одељење Сремска Митровица,
7. „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова.