



Република Србија
Општина Стара Пазова
Општинска управа Стара Пазова
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-7130-LOC-1/2022
Дана: 15.09.2022. године
Стара Пазова, Светосавска 11
Број телефона 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ДОГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА И
ИЗГРАДЊУ ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА (ГАРАЖЕ)
на кат. парц. бр. 749/3 к.о. Нови Бановци,
ул. Банатска бр. 41
блок 70**

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 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: **МИЛАН НИКОЛИЋ** и
ДРАГАНА НИКОЛИЋ
обоје из Нових Бановаца

Пуномоћник: Филип Петровић
из Београда

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-7130-LOC-1/2022 од 10.03.2022. год.

Подаци о локацији: Блок 70 намењен је породичном становању са пратећим пословањем које не угрожава становање.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 749/3 к.о. Нови Бановци, уписана је у лист непокретности број 2790 к.о. Нови Бановци у површини 10а 40м².

Намена парцеле: Парцела је намењена за стамбену или стамбено пословну изградњу.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Степен заузетости парцеле: Максимално до 40% (што износи 416м²).

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

Индекс изграђености: Изграђеност није дефинисана планским актом.

(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 312м²).

Категорија и класа објекта: Стамбени објекат А - 111011 - 100,00%.

Намена објекта: Планира се доградња постојећег стамбеног објекта, спратности Пд+П+Пк, корисне површине око 225м², тако што ће се са улазне стране објекта формирати једна приземна просторија (ветробран са гардеробером), над којом се у нивоу поткровља формира тераса; са дворишне стране се дограђује соба са степеништем за силазак у простор базена са дворишне стране, над којом се у нивоу поткровља такође планира тераса. Подрумска етажа у коју се силази из дограђене дворишне собе повезује објекат са базеном у дворишту. Ту ће се налазити просторије стамбене намене, као и машинске просторије и компезациони базен, који служи за пречишћавање воде из базена (употребљена вода се не излива него се пречишћава и поново враћа у базен).

Пре доградње објекта планирано је рушење две терасе које леже на припадајућим стубовима у нивоу поткровља, заједно са припадајућим платоима у нивоу приземља.

Корисна дограђена површина у приземној етажи износиће око 33м² (ветробран, гардеробер и соба), у поткровној етажи око 45м² (две терасе), у подрумској етажи око 112м² просторија стамбене намене и око 25м² просторија за одржавање и чишћење базена.

Базен је димензија око 11,50 x 3,50м, на коти -3,95 м од нивоа приземља.

Планирана је и изградња помоћног објекта, гараже за два аутомобила, корисне површине око 36м², спратности П+0, на регулацији.

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекти.

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

Планирана спратност објекта је Пд+П+Пк.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 416 м².

Заузетост парцеле под постојећим објектом износи 103м².

Заузетост парцеле под планираном доградњом је око 90м².

Укупна заузетост парцеле износиће око 193м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле није дефинисана планским актом.

Изграђеност под постојећим објектом износи око 290м².

Изграђеност под планираном доградњом износи око 140м² надземно.

Бруто површина подрумске етаже (дограђено) износи око 190м².

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).

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 парапетни зид минималне висине $h = 1,80$ м. Максималне димензије прозорских отвора износе 1,20 м x 0,60 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: Објекте 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. Минимална површина површина под зеленилом је 30%.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Предметна парцела има излаз на улицу Банатску преко кат. парц. бр. 749/4 к.о. Нови Бановци.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објеката одвести у водонепропусну септичку јаму на парцели минимално удаљену од било које међе и од објекта најмање 3,00м. Септичке јаме представљају прелазно решење до изградње фекалне канализације у улици.

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 чврсто гориво или на гас.

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 Одељење за катастар водова Нови Сад нема уписаних водова у РГЗ Служби за катастар непокретности Стара Пазова.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Електро услови: Према Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума, број 88.1.1.0.-D-07.17.-332990-22 од 11.08.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 12.08.2022. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 7417 од 29.07.2022.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.

Пре подношења захтева за грађевинску дозволу неопходно је извршити регулисање имовинско-правних односа са општином Стара Пазова за кат.парц. бр. 749/4 к.о. Нови Бановци, због формирања површине јавне намене – проширења улице Банатске.



Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц. бр. 749/3 к.о. Нови Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-13106/2022 од 05.07.2022. год.
2. Уверење катастра водова издато од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Нови сад за кат.парц. бр. 749/3 к.о. Нови Бановци, бр. 956-302-13791 /2022 од 13.06.2022.год.

3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума, број 88.1.1.0.-D-07.17.-332990-22 од 11.08.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 12.08.2022. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 7417 од 29.07.2022.год.
5. Идејно решење израђено од стране „Seven Arch“ д.о.о. из Београда, број техничке документације Г- ИДР124/2022, из јануара 2022. године.
6. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 749/3 к.о. Нови Бановци израђен од стране „ГЕОТЕХНИКА“ д.о.о. из Београда, 10.03.2022. год.
7. Пуномоћје за заступање од стране Милана и Драгане Николић, обоје из Нових Бановаца, дато Филипу Петровићу из Београда, дана 25.11.2021. године.
8. Такса за решење 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 14-51053553, прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу од 47.000,00 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.

Јелена Кнежевић, спец.урб. дипл.пр.пл.

Начелница:

Душанка Грозданић Миловић, дипл.инж.арх.

Доставити:

1. Милану и Драгани Николић из Нових Бановаца, путем пуномоћника,
2. „Електродистрибуција Србије“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова.