



Република Србија
Општина Стара Пазова
Општинска управа Стара Пазова
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-19713-LOC-1/2021
Дана: 18.01.2022. године
Стара Пазова, Светосавска бр.11
Број телефона: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 3545/26 к.о. Стари Бановци
на углу улица Царски пут и Дунавска у Старим Бановцима
у блоку 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 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), чл. 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 27.07.2021. 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: **АЛЕКСАНДРА КРНЕТА**

из Нових Бановаца.

МИЛАН КРНЕТА

из Београда.

Пуномоћник: Александар Димић

из Београда-Земуна.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-19713-LOC-1/2021 од 25.06.2021.године.

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. 3545/26 к.о. Стари Бановци уписана је у лист непокретности број 4314 ко. Стари Бановци у површини од 06а 65м².

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: Земљиште у грађевинском подручју.

Степен заузетости парцеле: До 50% (Максимално 333м²).

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 466м²)

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

Минимална површина под зеленилом: Минимално 30 % (минимално 200м²).

Намена објекта: На предметној парцели планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности Пд+П+0, корисне површине око 215м².

Класификација и категорија објекта: Стамбени објекат А – 111011 – 100%.

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимална спратност П+1+Пк.

Планирана спратност стамбеног објекта Пд+П.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 333м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 185м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 466м².

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 185м².

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 планираног стамбеног објекта је 215м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално за стамбени објекат +0,15м.

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

Минимално за подрумски простор 2,40м.

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.

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 30% зелених површина.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Парцела је на углу улица Царски Пут и Дунавске. Предвиђа се повлачење објекта од улице Царски пут у дубину парцеле како би се обезбедило несметено остваривање улаза – излаза са парцеле на улицу Дунавску. За потребе паркирања моторног возила обезбедити простор на сопственој парцели или у склопу стамбеног објекта. У конкретном случају паркирање возила планирано је у гаражи предвиђеној у објекту.

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 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 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 копији катастарског плана водова, РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад, картирани су водови гаса.

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.-252675-21 од 19.10.2021. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 21.10.2021. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 4909-1 од 31.12.2021. год.

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 3545/26 к.о. Стари Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-13722/2021 од 07.07.2021.год.
2. Копија катсатрског плана водова за кат.парц.бр. 3545/26 к.о. Стари Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-302-14130/2021 од 1.07.2021.год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-118333-21 од 15.07.2021.год., заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 15.07.2021. год.
4. Технички услови од ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 4909-1 од 31.12.2021. год. објављено 05.01.2022.год.
5. Идејно решење израђено од стране Александар Димић Пр „Архида“ из Земуна, број техничке документације 20/2021-Г из јуна 2021.год..
6. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 3545/26 к.о. Стари Бановци израђен од стране Агенција „Гео СЛАЈ“ из Београда – Земуна Славко Милошевић пр., јул 2020.год.
7. Овлашћење за заступање од стране Крнета Александре из Нових Бановаца и Крнета Милану из Београда до Александру Димићу, оворено код јавног бележника Петра Ђуђевића бр. УОП – II: 2366 - 2021 дана 10.05.2021.год.
8. 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.
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 42-50577500, прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу 14.558,00 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:

Радомир Невајда, дипл. правник

Биљана Симеуновић, струк.инж.грађ.

Начелница,

Душанка Грозданић Миловић, дипл.инж.арх.

Доставити:

1. Крнета Александри из Нових Бановаца и Крнета Милану из Београда, путем пуномоћника,
2. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме
3. ЈКП „Водовод и канализација“ Ј.П. Стара Пазова.