



Република Србија
Општина Стара Пазова
Општинска управа Стара Пазова
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-43815-LOC-1/2021
Дана: 08.02.2022. године
Стара Пазова, Светосавска бр.11
Број телефона: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
И ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА-ГАРАЖЕ
на кат. парц. бр. 2377/8 к.о. Нови Бановци,
улица Фрушкогорска бб
блок 45**

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 (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) и члана 31. 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. године.

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: МИЛАН СЛИЈЕПЧЕВИЋ и
НАТАША СЛИЈЕПЧЕВИЋ

из Нових Бановаца

Пуномоћник: с.р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ Марина Маринко Новак пр (ПИБ 102695520)
из Старе Пазове, ул. Тирила и Методија бр.15/13.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-43815-LOC-1/2021 од 07.12.2021. год.

Подаци о локацији: Блок 45 намењен је породичном становању са пратећим пословањем које не угрожава становање.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 2377/8 к.о. Нови Бановци, уписана је у лист непокретности број 3163 к.о. Нови Бановци у површини од 15а 68м².

Намена парцеле: Стамбена намена је доминантна намена у зонама и блоковима намењеним становању. Поједине парцеле могу се наменити коматибилним наменама, под условом да не нарушавају функционисање основне намене зоне становања. Код вишепородичних стамбених објеката у оквиру главног објекта део приземља или цела приземна етажа може се заменити за пословни простор са пословањем које својом делатношћу неће угрозити примарну функцију – становање. До објекта који се намењује за пословне намене не може прећи половину бруто развијене површине главног објекта.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Степен заузетости парцеле: Максимално до 50% (што износи 784м²).

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

Индекс изграђености: Максимално до 0,7 (што износи 1.098м²).

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 470м²).

Категорија и класа објекта: Доминантна категорија А

Стамбени објекат А – 111011 – 100%.

Помоћни објекат А – 111011 – 100%.

Намена објекта: Планирана је изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+0, корисне површине око 125м², као и помоћног објекта – гараже, спратности П+0, корисне површине око 90м² са отвореним платоом површине око 270м².

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекти.

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

Планирана спратност објеката је П+0.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимално до 784м².

Заузетост парцеле под планираним објектима и платоом је око 525м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимално до 1.098м².

Изграђеност парцеле под планираним објектима и платоом је око 525м².

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 125м², а помоћног око 90м². Укупна корисна површина објеката је око 215м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: минимално +0.15м у односу на припадајуће саобраћајнице.

Светла висина просторија: Стамбени простор минимално 2,60м.

Гаража минимално 2,40м.

Отвори на фасади према ближој суседној међи: Отворе поставити на парапетни зид минималне висине $h = 1,80\text{м}$. 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 парковског зеленила и травнатих површина.

Потребно је да заузимају 30% укупне површине парцеле.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Предметна парцела има директан излаз на улицу Фрушкогорску са које се остварује прилаз до планираних објеката.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму, која је прелазно решење до изградње фекалне канализације у улици, минимално удаљену од било које међе 3,0м. Помоћни објекат – гаража неће бити прикључен на водоводну мрежу те самим тим нема потребе за фекалном канализацијом.

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

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 електричну енергију или чврста горива. Загревање помоћног објекта - гараже није планирано.

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. 2377/8 к.о. Нови Бановци.

Услови за прикључење 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.-2164-22 од 17.01.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 18.01.2022. год.

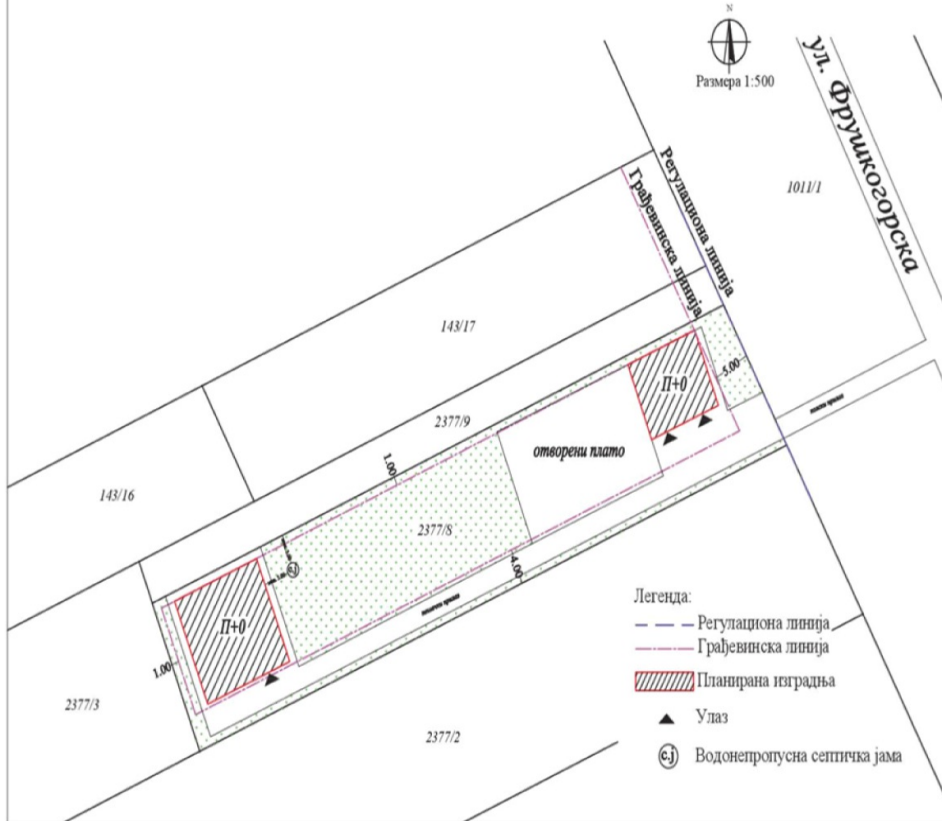
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 334 од 14.01.2022. год.

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

Приказ регулационих и грађевинских линија

Размера 1:500



Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат. парц. бр. 2377/8 к.о. Нови Бановци, издата од РГЗ, Служба закатастар непокретности Стара Пазова. бр. 952-04-098-27411/2021 од 27.12.2021. год.
2. Уверење Одељења за катастар водова за кат. парц. бр. 2377/8 к.о. Нови Бановци издата од РГЗ-а Службе за катастар непокретности Одељења за катастар водова Нови Сад бр. 956-302-28862/2021 од 10.12.2021. год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-2164-22 од 17.01.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 18.01.2022. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 334 од 14.01.2022. год.
5. Идејно решење израђено од стране с.р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ Стара Пазова, број техничке документације ИДР-ГП 033/2021, августа 2021. год.
6. Пуномоћје за заступање од стране Слијепчевић Милана и Наташе из Нових Бановаца дато с.р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“и Старе Пазове оверено код Јавног бележника Саве Дедајића из Старе Пазове под бројем УОП-III:4448-2021 од 16.08.2021. год.
7. 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.
8. Такса за захтев у износу од 2.270,00 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 73-51012955, прималац Агенција за привредне регистре.
10. Такса за локацијске услове у износу од 14.390,00 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.инг.арх.

Доставити:

1. Слијепчевић Милану и Наташи 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.