



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа Стара Пазова

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-37786-LOCH-2/2021

Дана: 07.03.2022. године

Стара Пазова, Светосавска бр.11

Број телефона: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 120/2 к.о. Стари Бановци
ул. Браће Тринић 184 у Старим Бановцима

блок 2

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, 31/2019, 37/19 др. Закон, 9/20 и 52/2021), 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 општина Срема“ бр. 2/10, 17/12, 29/13, 42/16, 31/19, 2/20 и 29/21).

Подносилац захтева: Милица Јовић

из Београда

Пуномоћник: Јелица Мушић

из Београда.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-37786-LOCH-2/2021 од 14.12.2021. године.

Подаци о локацији: Блок 2 - Зона становања намењена индивидуалном становању.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 120/2 к.о. Стари Бановци уписана је у лист непокретности број 2460 ко. Стари Бановци у површини од 19а 48м².

Намена парцеле: Парцела је намењена за стамбену изградњу са пратећим пословањем које не ремети становање и изградњу помоћних објеката у функцији главног објекта. Пословни објекти (без становања) могу се градити искључиво за потребе трговине, угоститељства и занатских услуга само као приземни објекти на регулационој линији, или као стамбено пословни објекти истих садржаја, спратности П+1+Пк такође на регулационој линији. Помоћни објекти могу се градити искључиво за потребе становања (летње кухиње, оставе, баштенске кућице, гараже и слично).

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Степен заузетости парцеле: До 40% (Максимално 779м²).

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

Индекс изграђености парцеле: До 0,6 (Максимално 1169м²)

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 584м²).

Намена објекта: На предметној парцели планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+1, корисне површине око 201м².

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 П+1.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 779м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 130м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 1169м².

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 235м².

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 планираног стамбеног објекта је око 201м².

Карактер објекта: Стални.

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

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

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.

Осветљење и вентилација: Све просторије у објекту морају имати вентилацију, дневно или вештачко светло.

Отвори на фасади према ближој суседној међи: Отворе поставити на парпетни зид минималне висине $h = 1,80$ м.

Максималне димензије прозорских отвора износе 1,20м x 0,60м.

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 има улаз-излаз на улицу Браће Трнинић. За потребе паркирања моторног возила обезбедити простор на сопственој парцели или у склопу стамбеног објекта. Предвидети једно паркинг место.

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.

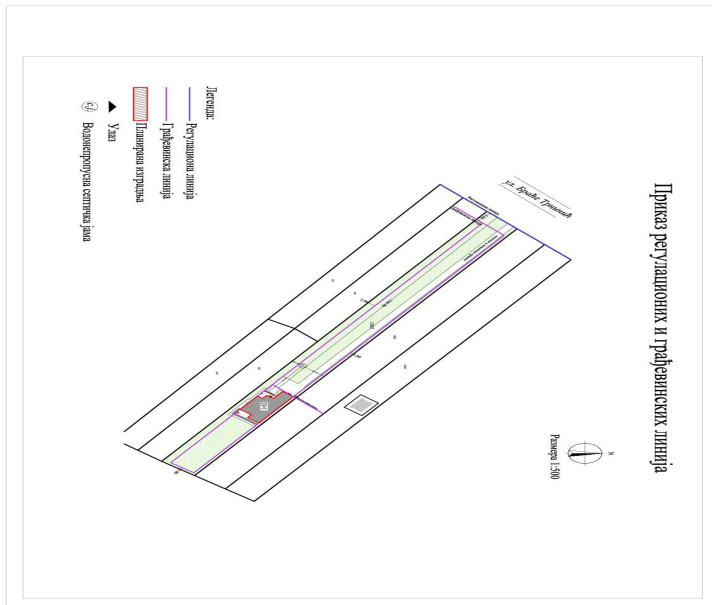
Према Копији катастарског плана водова, РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад, картиране су инсталације.

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.-367958-21 од 05.01.2021. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 06.01.2022. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 47 од 05.01.2022. 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.



Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр.120/2 к.о. Стари Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр.952-04-098-27479/2021 од 28.12.2021.год.
2. Копија катастарског плана водоваза за кат.парц.бр. 120/2 к.о. Стари Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-302-29363/2021 од 15.12.2021.год.
3. Условиод „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд,Огранак „Електродистрибуција Рума“ бр.88.1.1.0.-Д-07.17.-367958-21 од 05.01.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 06.01.2022. год.
4. Технички услови од ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 47 од 05.01.2022.год.
5. Идејно решење израђено од стране „SAVIĆ ARCHITECT“ Јасмина Савић ПР Ивањица, број техничке документације ИДР 01/10/2021, у Ивањициз децембра 2021.год.
6. Катастарско топографски план за кат.парц. бр. 120/2 к.о. Стари Бановци израђен од стране геодетског бироа „TERRA PLUS“д.о.о. из Старе Пазове, 25.08.2021.год.
7. Овлашћење за заступање од стране Милице Јовић из Београда дато Јелици Мушић из Београда,оверено код Јавног бележника Петра Ђурђевића из Старе Пазове, под бројем УОП-П: 4501-2021, дана 04.10.2021.год.
8. 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.
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 41-51000000,прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу 15.825,00 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. Милице Јовић 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.