



Република Србија
Општина Стара Пазова
Општинска управа Стара Пазова
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-45457-LOC-1/2021
Дана: 30.05.2022. године
Стара Пазова, Светосавска бр.11
Број телефона: 022/310-170
БС

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА РУШЕЊЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ОБЈЕКТА И
ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 113/1 к.о. Нови Бановци
ул. Војвођанска у Новим Бановцима
Блок 60**

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 документ: 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: МИРОСЛАВ ЛАЗАРЕВИЋ
из Београда

Пуномоћник: Зоран Јовановић
из Београда

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-45457-LOC-1/2021 од 20.12.2021. године

Подаци о локацији: Блок 60 - Намењен је породичном становању са пратећим делатностима које не угрожавају становање.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 143/6 к.о. Нови Бановци, уписана је у лист непокретности број 382 к.о. Нови Бановци у површини 07а 59м².

Намена парцеле: Намењена је породичном становању са могућношћу пословања уз становање.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Степен заузетости парцеле: До 40% (максимално 304м²).

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

Индекс изграђености парцеле: Није предвиђен планским документом.

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 228м²).

Намена објекта: Планирано је рушење постојећег стамбеног објекта у копији плана означеног бројем 1, бруто површине 196м² и спратности П+0 и изградња стамбеног објекта намењеног за једну стамбену јединицу, корисне површине око 190м² и спратности П+0.

Категорија и класа објекта: Стамбени објекат А – 111011 – 100%.

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

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

Планирана спратност објекта П+0.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектом је 304м².

Заузетост парцеле под планираним објектом је око 225м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле није предвиђена Планом.

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 225м².

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 планиране изградње износи око 190м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално + 0.15 м.

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

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 минимум 30% укупне површине парцеле.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Приступ предметној парцели остварује се из улице Војвођанске. Предвидети паркирање на сопственој парцели (у датом случају предвиђено је у оквиру објекта).

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму минимално удаљену од међа и објекта 3,00м. Водонепропусна септичка јама представља прелазно решење до изградње фекалне канализационе мреже 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 алтернативно, електричном енергијом, на чврста горива или 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 водава издатог од РГЗ-а Одељења за катастар водава Нови Сад нема уписаних водава на кат.парц.бр. 113/1 к.о. Нови Бановци.

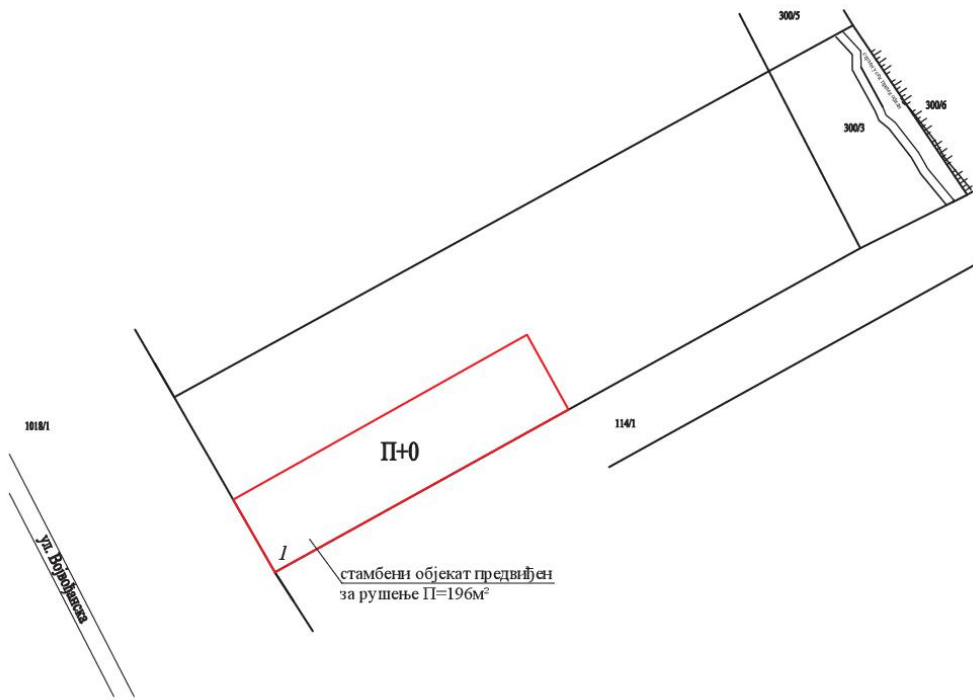
Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Електро услови: Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-155948-22 од 13.04.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 15.04.2022. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 4185 од 18.04.2022.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 рушења

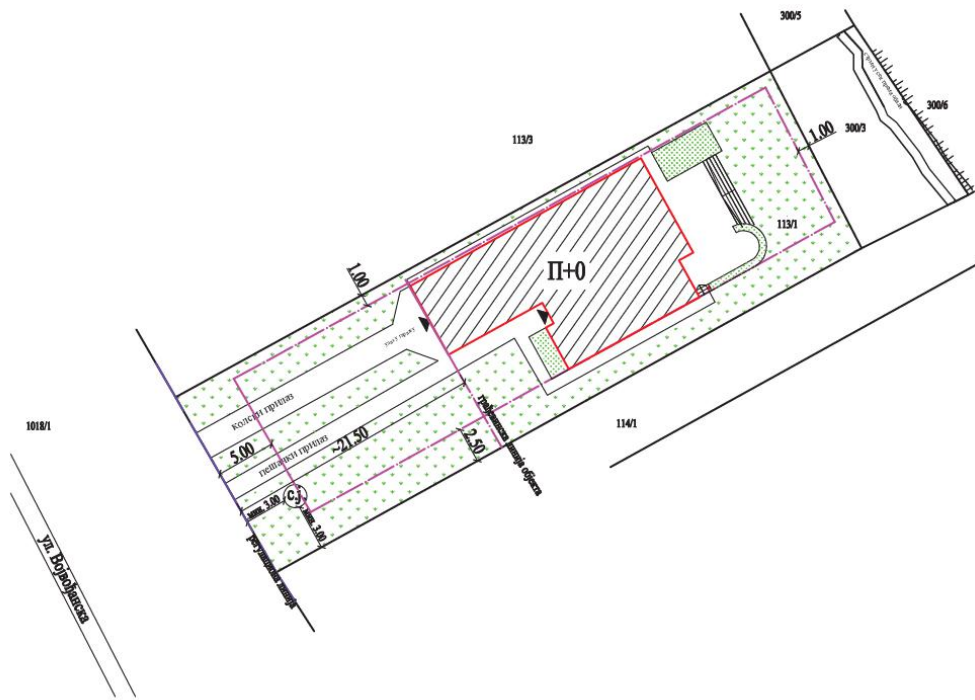


Легенда:



Планирано рушење

Приказ регулационих и грађевинских линија



Легенда:

- — — — — Регулациона линија
- — — — — Грађевинска линија
- ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ Планирана изградња
- ▲ Улаз у објект
- ⊙ с.ј. Водонепропусна септичка јама

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 113/1 к.о. Нови Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-6698/2022 од 31.03.2022. год.
2. Уверење катастра водова издато од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Нови сад за кат.парц.бр. 113/1 к.о. Нови Бановци, бр. 956-30с2-7118/2022 од 30.03.2022. год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-155948-22 од 13.04.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 15.04.2022. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 4185 од 18.04.2022.год.
5. Идејно решење израђено од стране „FLODEZ STUDIO“ Београд, број техничке документације 12/2021-А, из децембра 2021. године
6. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 113/1 к.о. Нови Бановци израђен од стране бироа за геодетске послове и посредовање „TERRA PLUS“ д.о.о. из Старе Пазове, од 11. октобра 2021. год.
7. Пуномоћје за заступање од стране Мирослава Лазаревића из Београда дато Зорану Јовановићу из из Београда, оверено код Јавног бележника Гордане Јовановић у Београду под бројем УОП-П:13203-2021 дана 20.12.2021. год.
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 73-51019163, прималац Агенција за привредне регистре
11. Такса за локацијске услове у износу од 18.100,00 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.инж.арх.

Доставити:

1. Мирославу Лазаревићу из Београда, путем пуномоћника,
2. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова.