



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-29683-LOC-1/2021

Дана: 14.03.2022. године

Стара Пазова, Светосавска бр.11

Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 1351/4 к.о. Стари Бановци
у ул. Јована Дучића бб
у блоку 16

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: РУЖИЦА ВРХОВАЦ

из Старих Бановаца

Пуномоћник: Славица Першић

из Голубинаца.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-29683-LOC-1/2021 од 07.09.2021. године.

Подаци о локацији: Зона становања - Блок 16 је намењен породичном становању. Намена му је претежно становање, са могућношћу пословања уз становање, као и изградња угоститељских и објеката у функцији туризма у источном делу блока уз водоток Будовара, на простору који представља зону утицаја садржаја марине, хотела и осталих садржаја блока 11.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1351/4 к.о. Стари Бановци уписана је у лист непокретности број 2986 ко. Стари Бановци у површини 17а 46м².

Намена парцеле: Парцела је намењена индивидуалном становању са пратећим пословним и помоћним објектима.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Индекс заузетости парцеле: До 40% (Максимално 698м²).

Индекс 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 1048).

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 524м²).

Намена објекта: Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+0, корисне површине око 135м².

Класификација и категорија објекта: стамбени објекат 111011 А – 100%,

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимална спратност П+1+Пк.

Спратност планиране изградње П+0.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 698м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 165м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 1048м².

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 165м².

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 је око 135м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Минимално за стамбени објекат +0.45м.

Светла висина просторија: Минимално за стамбени објекат 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.

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 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 Јована Дучића. За потребе паркирања моторног возила обезбедити простор на сопственој парцели или у објекту.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде са крова објекта одвести путем олучних вертикала у зелене површине поред објекта.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму на парцели минимално удаљену од било које међе 3.0м. Септичка јама представља прелазно решење до изградње фекалне канализације у улици.

Врста и висина ограде: Око парцеле уколико није изграђена 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 ју је извести према улици транспарентно. Максимална висина ограде је 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 картиране су подземне инсталације гаса у РГЗ Служби за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

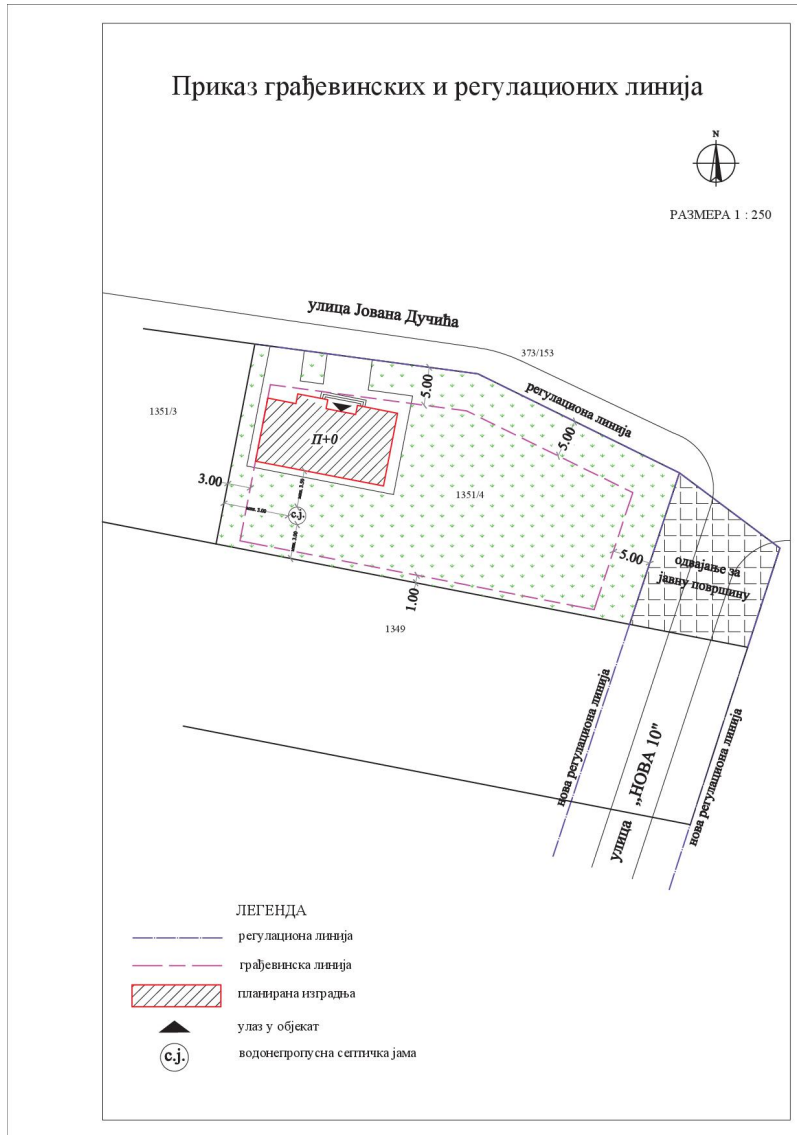
- Електро услови: Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-328590-21 од 13.12.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 14.12.2021. год. Не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура на предлој локацији и да би се објекат могао прикључити на дистрибутивни систем потребно је изградити продужетак НН мреже у улици Јована Дучића у Старим Бановцима, односно закључити уговор о изградњи недостајуће инфраструктуре између имаоца јавног овлашћења и инвеститора или јединице локалне самоуправе.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 8535 од од 24.12.2021.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.

Потребно је закључити уговор о изградњи недостајуће инфраструктуре између имаоца јавног овлашћења и инвеститора или јединице локалне самоуправе.

Потребно је од предметне парцеле извршити одвајање површине за јавну намену тј. за формирање ул. Нова 10, пре подношења захтева за грађевинску дозволу као и уредити имовинско-правне односе с обзиром да је парцелисана површина предвиђена за јавну намену.



Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 1351/4 к.о. Стари Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 95-4-098-25668/2021 од 02.12.2021.год.
2. Копија катастарског плана водова од РГЗ-а, Одељења за катастар водова Нови Сад, за кат.парц.бр. 3544/5 к.о. Стари Бановци, бр. 956-302-27777/2021 од 30.11.2021.год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.328590-21 од 13.12.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 14.12.2021. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 8535 од од 24.12.2021.год.
5. Идејно решење израђено од стране „LMD INŽENJERING“ д.о.о. Стара Пазова, број техничке документације 38-07ИДР-21 у Старој Пазови јул 2021.год.
6. Катастарско-топографски план израђен од стране геодетског бироа „TERRA nova“ из Старе Пазове од 25.07. 2021.год.
7. Пуномоћје за заступање од стране Ружице Врховац из Старих Бановаца дато Славици Першић из Голубинаца оверено код Јавног бележника Дедајић Саве из Старе Пазове УОП- III:1082-2021 дана 11.03.2021.год.
8. Такса за захтев у износу од 2.2270,00 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 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 41-5000000 прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу 10.830,00 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. Ружици Врховац из Старих Бановаца, путем пуномоћника,
2. „Електродистрибуција Србије“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова