



Република Србија

Општина Стара Пазова

ОПШТИНСКА УПРАВА

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-23661-LOC-1/2021

Дана: 28.01.2022. године

СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11

Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
СА УНУТРАШЊОМ ГАСНОМ ИНСТАЛАЦИЈОМ
на кат. парц. Бр. 1435/300 к.о. Стари Бановци
у ул. Милоша Давидовића бб у Старим Бановцима
у блоку 27

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 општине 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 општине Срема“ бр. 2/10, 17/12, 29/13, 42/16, 31/19, 2/20 и 29/21).

Подносилац захтева: СЛОБОДАН САВИЋ

и ЈАСМИНА САВИЋ

обоје из Београда – Раковице

Пуномоћник: Срђан Јовић из Старе Пазове,

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-23661-LOC-1/2021 од 26.07.2021. године.

Подаци о локацији: Блок 27 - Зона породичног становања са пратећим пословањем које не ремети становање.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1435/300 к.о. Стари Бановци уписана је у лист непокретности број 4815 к.о. Стари Бановци у површини 05а 37м².

Намена парцеле: Породично становање уз које се могу градити и уређивати простори за пратеће садржаје становања.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Степен заузетости парцеле: До 70% (максимално 376м²).

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

Индекс изграђености парцеле: До 1,5 (максимално 806м²)

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 161м²).

Намена објекта: Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+0, корисне површине око 135м² са уградњом унутрашње гасне инсталације која се разводи од кућног мерно-регулационог сета КМРС тип Г-4 на фасади објекта до гасног потрошача у објекту (фасадни катао снаге 24кW и шпорет снаге 3кW).

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.

Спратност планиране изградње П+0.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 376м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 160м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 806м².

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 160м².

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 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.

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 има улаз-излаз на улици Милоша Давидовића (кат. парц. бр. 1435/20 и 1435/19 к.о. Стари Бановци). За потребе паркирања моторног возила обезбедити простор на сопственој парцели или у склопу објекта.

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 са крова објекта одвести путем олучних вертикала у зелене површине поред објекта.

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 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 на 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 РГЗ, Служба за катастар непокретности Одељење за катрства водова Нови Сад, нема уписаних водова.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

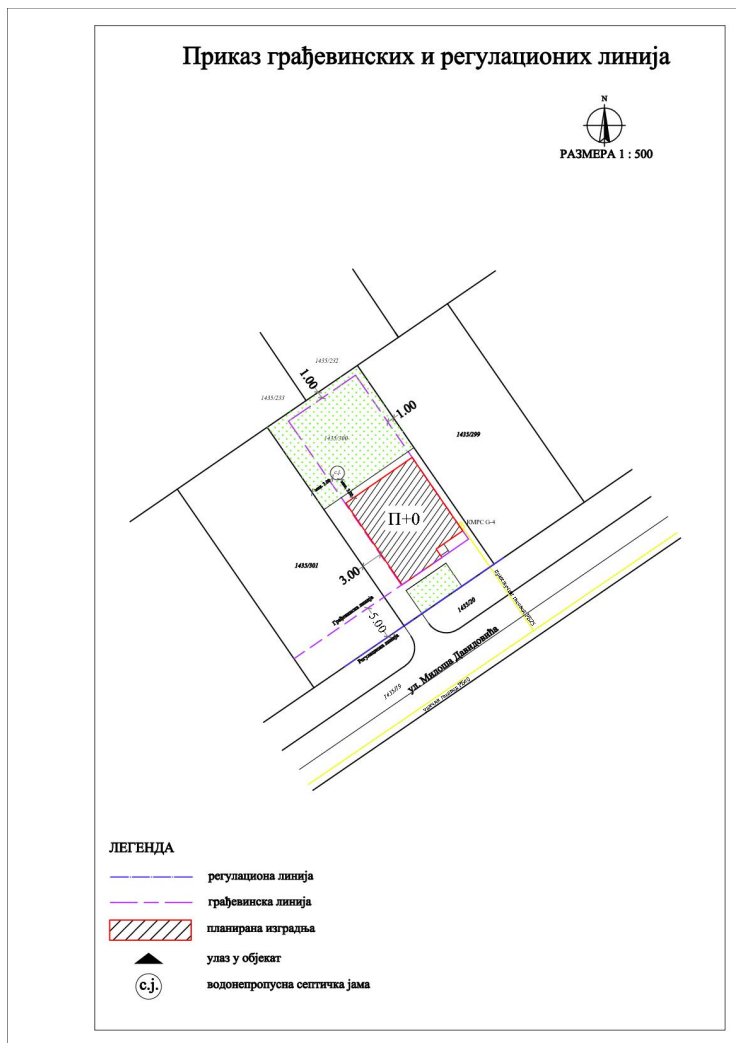
- Електро услови: Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-327835-21 од 14.12.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 15.12.2021. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 8351 од 17.12.2021.год.
- Гасни услови:

Према Техничким условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: 4379-2/21 објављено 27.12.2021. год.

Према Техничким условима – извештај о могућности прикључења објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: ТИ УГИ број: 4379-3/21 објављено 27.12.2021. 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.



Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 1435/300 к.о. Стари Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-25439/2021 од 02.12.2021.год.
2. Уверење за кат.парц.бр. 1435/300 к.о. Стари Бановци, од РГЗ,Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-302-27716/2021 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.-327835-21 од 14.12.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 15.12.2021. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 8351 од 17.12.2021.год.
5. Технички услови од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: 4379-2/21 објављено 27.12.2021. год.
6. Технички услови – извештај о могућности прикључења објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: ТИ УГИ број: 4379-3/21 објављено 27.12.2021. год.
7. Идејно решење израђено од стране „Konsalting“ д.о.о. Стара Пазова, број техничке документације 170/21-ИДР, из јул 2021. године,
8. Пуномоћје за заступање од стране Савић Слободана и Јасмине обоје из Београда дато Срђану Јовићу власнику и директору „Konsalting“ д.о.о. Стара Пазова из Старе Пазове, оверено код Јавног бележника Саве Дедајића из Старе Пазове УОП- III: 3899-2021 дана 21.07.2021.год.
9. 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.
10. 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.
11. Накнада за ЦЕОП у износу од 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 41-5100000 прималац Агенција за привредне регистре.
12. Такса за локацијске услове у износу 13.525,00 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. Савић Слободану и Јасмини обоје из Београда, путем пуномоћника,
2. Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме“,
3. ЈП „Водовод и канализација“ Стара Пазова,
4. „Гас – Феромонт“ а.д. Стара Пазова.