



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-42760-LOC-1/2021

Дана: 24.05.2022. године

Стара Пазова, Светосавска бр.11

Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА РУШЕЊЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ОБЈЕКТА
И ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНИХ ОБЈЕКТА БР. 1 И БР. 2
на кат. парц. бр. 2001/35 к.о. Нови Бановци
ул. Крешина бб у Новим Бановцима
Блок 62

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 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: СУЗАНАЂОРЂЕВИЋ и

ЈЕЛЕНА СТУДЕР

обе из Нових Бановаца.

Пуномоћник: Снежана Јовановић

из Старе Пазове.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-42760-LOC-1/2021 од 30.11.2021.године.

Подаци о локацији: Централна зона – блок 62.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 2001/35 к.о. Стара Пазова, површине 05а 78м², уписана је у лист непокретности број 1492 к.о. Нови Бановци.

Намена парцеле: Парцела је намењена изградњи стамбених и стамбено пословних слободностојећих објеката.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Степен заузетости парцеле: До 70% (Максимално 405м²)

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 пласким документом.

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 173м²).

Намена објекта: Планира се рушење постојећег објекта, спратности П+0 означеног у копији плана бр. 1 и изградња стамбеног објекта бр. 1 са једном стамбеном јединицом спратности П+0 корисне површине око 105м² и стамбеног објекта бр. 2 са једном стамбеном јединицом спратности П+0, корисне површине око 104м².

Класификација и категорија објеката:

Стамбени објекат 111011 А – 100%.

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимална спратност П+2+Пк;

Спратност планиране изградње стамбеног објекта бр. 1 је П+0.

Спратност планиране изградње стамбеног објекта бр. 2 је П+0.

Заузетост парцеле под објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 405м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом стамбеног објекта бр. 1 је око 117м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом стамбеног објекта бр. 2 је око 117м².

Укупна заузетост парцеле под планираном изградњом два стамбена објекта је око 234м².

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

Изграђеност парцеле под планираном изградњом стамбеног објекта бр. 1 је око 117м².

Изграђеност парцеле под планираном изградњом стамбеног објекта бр. 1 је око 117м².

Укупна изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 234м².

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: Укупна корисна површина планиране изградње је око 209м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Стамбени - минимално +0,15м.

Светла висина просторија: Стамбени минимално 2,60м.

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 $h = 1,80\text{м}$.

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

Отварање отвора на просторијама за становање као и пословним просторијама на бочним фасадама може се дозволити ако је међусобни размак између објеката (укупно са испадима) једнак или већи од 5,0м. Ако је међусобни размак од 2,50м до 5,00м дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене уз услов да доња кота на коју се оставља отвор буде једнака или више од 1,80м.

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: Предметна парцела има улаз-излаз на улицу Крешину. За потребе паркирања моторног возила обезбеђена су два паркинг места на предметној парцели.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне воде одвести у водонепропусну септичку јаму на парцели, минимално удаљену од било које међе најмање 3,00м. Водонепропусна септичка јама представља прелазно решење до изградње фекалне канализације у улици.

Врста и висина оградe: Око парцеле је потребно 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 алтернативно на гас, 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 Уверењу катастра водова Одељења за катастар водова Нови Сад нема уписаних водова за катастарску парцелу.

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.-117531-22 од 25.03.2022. године заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 25.03.2022. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 1814 од 25.03.2022. 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



Приказ регулационих и грађевинских линија



Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 2001/35 к.о. Нови Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-5305/2022 од 16.03.2022. год.
2. Уверење катастра водова за кат. парц. бр. 2001/35 к.о. Нови Бановци, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-302-5604/2022 од 14.03.2022.год.

3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-117531-22 од 25.03.2022. године заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 25.03.2022. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 1814 од 25.03.2022. год.
5. Идејно решење израђено од стране „ABSOLUT documents VS“ д.о.о. Стара Пазова, бр. техничке документације ИДР 21-1101 из новембра 2021.год.
6. Пуномоћје од Сузана Ђорђевић и Јелене Студер из Старе Пазове дато „Absolut documents VS“ из Старе Пазове кога заступа Снежана и Василије Јовановић, оверено од јавног бележника Петра Ђурђевића из Старе Пазове под бројем УОП – П:2442-2021, дана 12.05.2021.год.
7. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 2001/35 к.о. Нови Бановци израђено од „Absolut documents VS“ д.о.о. Стара Пазова из Старе Пазове од 10.05.2021. год.
8. Такса за захтев у износу од 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 92-51009004 прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу 20.750 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 надлежном општинском већу у року од 3 (три) дана од дана достављања локацијских услова.

Обрада:

Радомир Невајда, дипл. правник

Биљана Симеуновић, струк. инж. грађ.

Начелница,

Душанка Грозданић Миловић дипл.инж.арх.

Доставити:

1. Сузани Ђорђевић и Јелени Студер 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.