

Република Србија  
Општина Стара Пазова  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: **ROP-SPZ-34268-LOC-1/2019**  
Дана: 27.01.2020.године  
**СТАРА ПАЗОВА**, Светосавска бр.11  
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
**ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ-СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА**  
**на кат. парц. бр. 2048/2, 2049/38 и 2049/39 све у к.о. Нови Бановци**  
**ул. Земунска бб у Новим Бановцима**  
**блок 69**

**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 (чл. 105-110 нису у пречишћеном тексту), 31/19 и 37/19 др. Закон), Правилника о поступку поступку спровођења обједињене процедуре електронском путем („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 68/19), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 35/15, 114/15 и 117/17), члана 17. Одлуке о општинској управи општине Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, број 11/17, 16/17 и 14/18) по Решењу о давању овлашћења од стране начелника Општинске управе Стара Пазова бр.112-5-25/2019-III од 14.06.2019. 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 и 31/19).

**Подносилац захтева:** **МИЛАН ПАВЛОВИЋ**  
из Нових Бановаца  
**СНЕЖАНА ПАВЛОВИЋ**  
из Нових Бановаца

**Пуномоћник:** „Absolut documents VS“ д.о.о. (ПИБ 107922901)  
тј. законски заступник Василије Јовановић из Старе Пазове

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-34268-LOC-1/2019 од 07.11.2019.год.

**Подаци о локацији:** Радно стамбена зона - Блок 69 намењен је породичном становању са пратећим садржајима компатибилним становању и делом радно стамбеној зони.

**Катастарска парцела:**

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 2049/2 к.о. Нови Бановци уписана је у лист непокретности бр. 3086 к.о. Нови Бановци у површини од 6а 65м<sup>2</sup>.

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 2049/38 к.о. Нови Бановци уписана је у лист непокретности бр. 2713 к.о. Нови Бановци у површини од 5а 19м<sup>2</sup>.

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 2049/39 к.о. Нови Бановци уписана је у лист непокретности бр. 2903 к.о. Нови Бановци у површини од 4а 93м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Парцеле намењене за изградњу пословно производних објеката са пратећим становањем у радној зони насеља Нови Бановци.

**Врста земљишта:** Земљиште у грађевинском подручју.

**Индекс заузетости парцеле:** Индекс заузетости до 60% што износи 1006м<sup>2</sup>.

*(индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима);*

**Индекс изграђености:** Индекс изграђености максимално 1,2 што износи 2012м<sup>2</sup>.

*(индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле);*

**Минимална површина под зеленилом:** 30 % што износи минимално 503м<sup>2</sup>.

**Категорија и класа објекта:** Доминантна категорија стамбено пословног објекта је Б

- Пословни део 125221 Б 76% - пословни простор, канцеларије

- Стамбени део 111011 А 24% - стамбени простор са једном стамбеном јединицом

**Намена објекта:** Планирана је изградња стамбено-пословног објекта на деловима кат. парц. бр. 2049/2, 2049/38 и 2049/39 к.о. Нови Бановци, при чему је стамбени простор намењен за једну стамбену јединицу у делу приземља и на спрату корисне површине око 187м<sup>2</sup>, а пословни простор планиран је у приземљу и намењен делом за царински магацински простор корисне површине око 436м<sup>2</sup> а другим делом за магацински простор за складиштење текстилне робе са техничком просторијом – санитарним чвором корисне површине око 156м<sup>2</sup>, тако да укупна корисна површина пословног дела објекта ће износити око 592м<sup>2</sup>.

**Фазност изградње:** Није предвиђена фазна изградња.

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

**Спратност објекта:** Максимално дозвољена спратност објекта у овом блоку уз Земунску улицу је П+2+Пк.

Планирана спратност објекта је П+1 и П+0.

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална узетост парцеле је 1006м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираним објектима је око 640м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Индекс изграђености парцеле је 2012м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под планираним објектима је око 840м<sup>2</sup>.

*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 стамбеног дела објекта износи око 187м<sup>2</sup>, а пословног дела објекта износи 592м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

**Кота приземља:** Кота приземља објекта морају бити минимално 10цм више од припадајућих саобраћајница.

**Максимална висина кровног венца:** Није дефинисана Планом.

**Светла висина просторија:** Стамбени простор мин. 2.60м.

Пословни простор мин. 2.80м.

**Отвори на фасади према ближој суседној међи:** Отворе поставити на парпетни зид минималне висине h = 1.80м.

Максималне димензије прозорских отвора према ближој суседној парцели износе 1.20м x 0.60м.

**Осветљење и вентилација:** Све просторије у објектима 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.
- Заштита животне средине: У складу са Обавештењем о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за инспекцијске послове и комуналне делатности број 501-291/2019-III-07 од 25.11.2019. године, није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- **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 30% укупне површине парцеле.

**Пешачке и приступне саобраћајнице:** Приступ на предметном комплексу се остварује преко улице Земунске. За прикључак целокупног објекта на саобраћајницу користити искључиво један улазно/излазни прикључак који се спаја са катастарском парцелом број 2049/39 к.о. Нови Бановци на улици Земунску у Новим Бановцима. Са аспекта безбедности саобраћаја не могу се планирати три прикључка, због могућег великог броја конфликтних тачака, према условима ЈКП „Чистоћа“ Стара Пазова.

**Одводњавање фекалних вода:** У Земунској улици не постоји изграђена фекална канализација те ће као прелазно решење до изградње канализације инвеститор бити у обавези да изгради водонепропусну септичку јаму, минимално удаљену од било које суседне међе за 3,50м.

**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. Минимална висина ограде 1.80м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. не према јавној површини.

**Загревање објекта:** Предиђен је алтернативни начин загревања на електричну енергију, чврсто гориво или гас (уградња гасне инсталације није предмет ових локацијских услова).

**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, Сектора за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Нови Сад за кат. парц. бр. 2049/2, 2049/38 и 2049/39 к.о. Нови Бановци, нема уписаних водова.

**Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:**

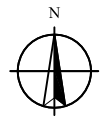
- Саобраћајни услови: Према условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 307/83 од 04.12.2019.год.
- Електро услови: Према Условима од „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-373868-19 од 28.11.2019. године, заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 02.12.2019. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 10928 од 27.11.2019. год.
- ТТ услови: Према Техничким условима од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број: А335-521455/1-2019 од 22.11.2019.год.
- Гасни услови:  
Према Условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 3872-2/19 од 06.12.2019. год.  
Према Техничким условима-извештај о могућности прикључења објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 3872-3/19 од 06.12.2019. год.

**Напомена:**

Локацијски услови важе две године од дана издавања или истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Обавеза је да се пре подношења захтева за издавање употребне дозволе, спроведе препарцелација у складу са Законом и изврши обједињавање предметних катастарских парцела у једни грађевинску парцелу.






# Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

-  Регулациона линија
-  Грађевинска линија
-  Планирана изградња
-  Улаз
-  Водонепропусна септичка јама

**Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:**

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 2049/2, 2049/38 и 2049/39 к.о. Нови Бановци издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова дана 13.11.2019.год.
2. Уверење РГЗ, Сектора за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Нови Сад број: 956-01-302-10645/2019 од 14.11.2019. год. за кат. парц. бр. 2049/2, 2049/38 и 2049/39 к.о. Нови Бановци.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за инспекцијске послове и комуналне делатности број 501-291/2019-III-07 од 25.11.2019. године.
4. Услови од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 307/83 од 04.12.2019.год.
5. Услови за пројектовање и прикључење од „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-373868-19 од 28.11.2019. године, заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 02.12.2019. год.
6. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 10928 од 27.11.2019.год.
7. Технички услови од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број: А335-521455/1-2019 од 22.11.2019.год.
8. Услови од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 3872-2/19 од 06.12.2019. год.
9. Техничким услови-извештај о могућности прикључења објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 3872-3/19 од 06.12.2019. год.
10. Идејно решење израђено од стране „ABSOLUT documents VS“ д.о.о. Стара Пазова, бр. ИДР 19-1001 из октобра 2019.год.
11. Катастарско топографски план израђен од „ABSOLUT documents VS“ д.о.о. Стара Пазова дана 13.05.2019.год.
12. Пуномоћје за заступање од стране Павловић Милана и Павловић Снежане обоје из Нових Бановаца дата „ABSOLUT documents VS“ д.о.о. из Старе Пазове, које заступају Снежана Јовановић и Василије Јовановић из Старе Пазове, оверено код Јавног бележника Петра Ђурђурића из Старе Пазове УОП-II:3046-2019 дана 27.06.2019. године.
13. Такса за захтев у износу од 320,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
14. 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.
15. Накнада за СЕОР у износу од 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 43-53802200, прималац Агенција за привредне регистре.
16. Такса за локацијске услове у износу од 90.719,00 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 надлежном општинском већу у року од 3 (три) дана од дана достављања локацијских услова.

**Обрада,**

дипл. правник Радомир Невајда  
струк. инж. грађ. Биљана Симеуновић

**Начелница,**

дипл. инж. арх. Душанка Грозданић Миловић

**Доставити:**

1. Милану и Снежани Павловић из Нових Бановаца, путем пуномоћника,
2. ОУ Стара Пазова, Одељење за инспекцијске послове и комуналне делатности,
3. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова
4. ЕПС Дистрибуција Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
5. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
6. а.д. „Телеком Србија“ Београд, Одељење Сремска Митровица и
7. „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова.