

Република Србија  
Општина Стара Пазова  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: ROP-SPZ-18357-LOC-1/2020  
Дана: 28.10.2020. године  
**СТАРА ПАЗОВА**, Светосавска бр.11  
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
**ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ И**  
**ПРОМЕНУ НАМЕНЕ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА**  
**У СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ**  
**на кат. парц. бр. 1494 к.о. Стари Бановци у**  
**ул. Миленка Певца бр. 22 у Старим Бановцима**  
**блок 30**

**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) и 9/20 (чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту)), 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), 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.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 општина Срема“ бр. 2/10, 17/12, 29/13, 42/16, 31/19 и 2/20).

**Подносилац захтева: ПЕТАР ПРЕОЧАНИН**

из Старих Бановаца

Пуномоћник: Никола Граовац  
из Београда - Савски Венац

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-18357-LOC-1/2020 од 21.07.2020. године.

**Подаци о локацији:** Зона становања - блок 30.

**Катастарска парцела:** Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1494 к.о. Стари Бановци, уписана у лист непокретности бр. 126 к.о. Стари Бановци у површини од 06а 37м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Зона становања је зона у оквиру које се могу градити стамбени и стамбено пословни објекти само за оне делатности које не угрожавају становање и животну средину.

**Индекс заузетости парцеле:** До 70% (максимално 446м<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 парцеле:** није прописан Планом

*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 191м<sup>2</sup>).

**Намена објекта:** Постојећи стамбени објекат спратности П+1, корисне површине 169м<sup>2</sup>, планирано је да се реконструише, догради, пренамени делом у пословни простор и енергетски санира.

Постојећи стамбени објекат мења намену, габарит и спратност у стамбено пословни објекат спратности П+2 са једним локалом и једном стамбеном јединицом.

Део приземља према улици, први спрат и дограђени други спрат предвиђа за пословни простор намењен у приземљу за изложбени салон са улазним холем и степеништем корисне површине око 51м<sup>2</sup>, на првом спрату за канцеларијски административни простор корисне површине око 84м<sup>2</sup>, као

и другом спрату за канцеларијски административни простор корисне површине око 77м<sup>2</sup>. Укупна корисна површина пословног дела објекта износиће око 212м<sup>2</sup>.

Део приземља ка дворишту остаје намењен за становање али се повећава габарит објекта доградњом терасе површине око 30м<sup>2</sup> и на тај начин се формира једна стамбена јединица укупне корисне површине од око 61м<sup>2</sup>.

По завршетку назначених радова планирано је да се изврши санација објекта у смислу побољшања енергетске ефикасности која се односи на свођење потрошње енергије на минимум, уређењем фасаде, отвора на објекту и кровног покривача.

**Фазност изградње:** Не предвиђа се фазна изградња.

**Тип објекта:** Слободностојећи дограђени објекат.

**Спратност објекта:** Максимално дозвољена спратност објекта је П+3+Пк.

Планирана спратност објекта је П+2.

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле је 446м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираном доградњом и реконструкцијом је око 135м<sup>2</sup>.

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

Изграђеност парцеле под планираном доградњом и реконструкцијом је око 350м<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 планираног објекта износиће укупно око 285м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

**Кота приземља:** Кота приземља +0.15м у односу на тротоар у улици.

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

Пословни простор минимално 2,80м.

**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 привреду број 501-217/2020-III-01 од 30.07.2020. год. **није неопходно подношење захтева** за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.

**Нивелација и регулација:** Објекте прилагодити ситуацији на терену и регулисати их 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. У зелене површине на парцели предвидети одвођење вишка атмосферске воде са крова и интерних саобраћајница.

**Пешачке и приступне саобраћајнице:** Парцела има директан улаз-излаз на улицу Миленка Певца. Предвиђено је укупно 4 (четири) паркинг места на сопственој парцели, од чега 1 (једно) за стамбени простор и 3 (три) за пословни простор. Пешачки приступ парцели и објекту је са постојећег прлаза из улице Миленка Певца.

**Одводњавање површинских вода:** Атмосферске воде са крова објекта одвести путем олучних вертикала на зелене површине на парцели.

**Одвођење фекалних вода:** Канализацију употребљених вода решити одвођењем у водонепропусну јаму која представља прелазно решење до изградње уличне канализационе мреже. Удаљеност будућих септичких јама је минимално 3,00м од било које међе парцеле.

**Врста и висина оgrade:** Око парцеле потребно је изградити ограду. Елементи оgrade (темељи, стубови, 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 оgrade до 1,80м.

**Загревање објектата:** Објекат ће се загревати алтернативно, на струју, гас 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 плана водова РГЗ-а Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад картирана је гасна инсталација.

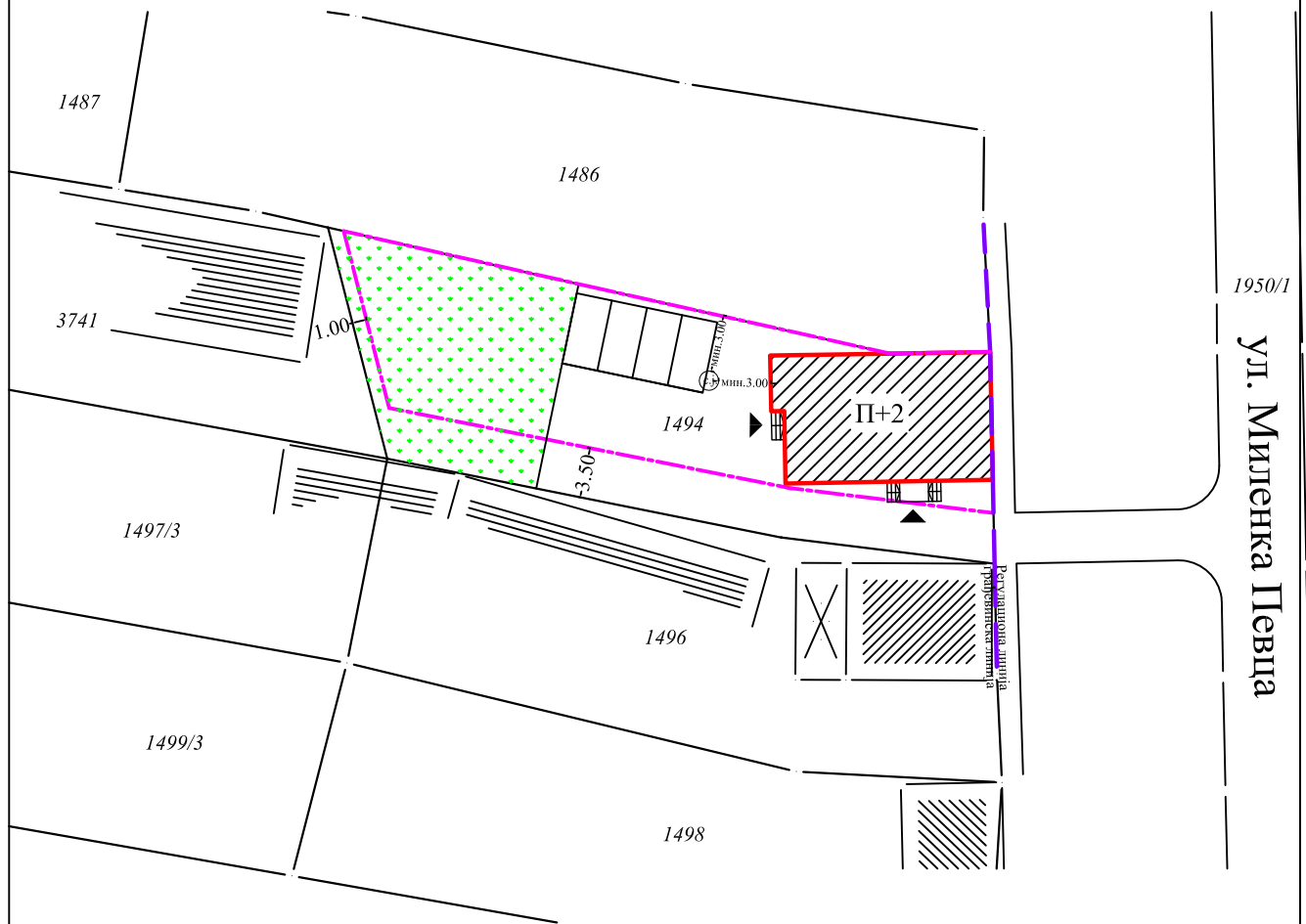
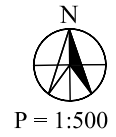
**Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:**

- Саобраћајни услови: Према условима од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број: 50/78 1 од 04.08.2020. год.
- Електро услови: Према Условима од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-213623-20 од 10.08.2020. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 11.08.2020. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 6336 од 30.07.2020. 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: А335-228663/1-2020 од 30.07.2020. год.
- Гасни услови: Према условима од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 2308-2/20 од 07.08.2020.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



Легенда:

- Регулациона линија
- Грађевинска линија

▨ Планирани објекат

▲ Улаз

○ с.ј. Водонепропусна септичка јама

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

1. Копија катастарског плана за кат. парц. бр. 1494 к.о. Стари Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. ROP-SPZ-18505-LOC-1-2020 од 27.07.2020. год.
2. Копија катастарског плана водова за кат. парц. бр. 1494 к.о. Стари Бановци од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-01-302-10254/202 од 27.07.2020. год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-217/2020-III-01 од 30.07.2020.год.
4. Услови ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број: 50/78 1 од 04.08.2020. год.
5. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-213623-20 од 10.08.2020. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 11.08.2020. год.
6. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 6336 од 30.07.2020. 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: А335-228663/1-2020 од 30.07.2020. год.
8. Услови од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 2308-2/20 од 07.08.2020. год.
9. Идејно решење израђено од „DREAMERS ARCHITECTS“ из Београда, бр. пројекта 40/20, Београд, јун 2020.год.
10. Катастарско топографски снимак из маја 2020.године израђен од „GEOSPECIJAL“ д.о.о. Стара Пазова.
11. Пуномоћ за заступање од стране Преочанин Петра из Старих Бановаца дато Граовац Николи из Београда, оверено дана 02.07.2020. год. код јавног бележника Снежане Скорић под бројем УОП – I:3387-2020
12. Такса за решење у износу од 320,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
13. 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.
14. Накнада за ЦЕОП у износу од 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 58-50791800, прималац Агенција за привредне регистре.
15. Такса за локацијске услове у износу од 37.640,00 динара уплаћена на рачун број 840-742251843-73 са позивом на број 97 72-235, прималац Општинска управа Општине Стара Пазова.
- 16.

Приговор против ових локацијских услова може се поднети надлежном општинском већу у року од 3 (три) дана од дана достављања локацијских услова.

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

**Начелница,**

**дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић**

**Доставити:**

1. Преочанин Петру из Старих Бановаца, путем пуномоћника,
2. ОУ општине Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. ЈП „Чистоћа“ 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 за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица,
7. „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова