

Република Србија  
Општина Стара Пазова  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: РОР-СПЗ-22829-ЛОСН-3/2020  
Дана: 25.11.2020. године  
**СТАРА ПАЗОВА**, Светосавска бр.11  
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
**ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА**  
**СА УНУТРАШЊОМ ГАСНОМ ИНСТАЛАЦИЈОМ**  
**на кат. парц. бр. 1898/1 к.о. Стари Бановци**  
**ул. Викенд насеље бр. 33 у Старим Бановцима**  
**Блок 40 - део 40а**

**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:** **ВЛАДИМИР ЂОРЂЕВИЋ**

из Београда и  
**ПРЕДРАГ ЂОРЂЕВИЋ**  
из Београда

**Пуномоћник:** АРХИТЕКТ S 021 д.о.о. (ПИБ 106727197)  
из Новог Сада, Булевар Ослобођења 76а/11  
чије је овлашћено лице Светлана Илић из Новог Сада

**Број и дан подношења захтева:** РОР-СПЗ-22829-ЛОСН-3/2020 од 28.09.2020. године.

**Подаци о локацији:** Блок 40 амењен је централним делатностима са пратећим становањем, заузима површину од 6,46 хектара. Комунално опремање наслања се на инфраструктурне капацитете у насељу Каблар. Стационарни саобраћај решава се у оквиру сваке парцеле. У дну парцеле према обали Дунава забрањена је градња у заштитном појасу ширине 25 метара.

Блок 40 подељен је на три дела: 40, 40б и 40в.

Кат. Парц. Бр. 1898/1 к.о. Стари Бановци налази се у обухвату дела блока 40 у делу 40а.

**Катастарска парцела:** Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1898/1 к.о. Стари Бановци уписана је у лист непокретности број 1849 ко. Стари Бановци у површини 17а 10м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Блок 40а је намењен изградњи вишепородичног становања са централним делатностима, уз могућност изградње индивидуалних породичних стамбених и стамбено пословних објеката.

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

**Индекс заузетости парцеле:** До 70% (максимално 1197м<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:** До 2,4 (Максимално 4104м<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:** Минимално 30 % (минимално 513м<sup>2</sup>).

**Намена објекта:** На кат. парц. бр. 1898/1 к.о. Стари Бановци постоји викенд кућа, спратности П+0, означена у копији плана као објекат бр. 1 површине 84м<sup>2</sup> који се задржава.

Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+1, корисне површине око 170м<sup>2</sup> са унутрашњом гасном инсталацијом која се разводи од кућног мерно-регулационог сета КМРС тип Г-4 на фасади објекта до гасног потрошача у објекту (гасни котао снаге 11,5kW).

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

**Фазност изградње:** Нема фазне изградње.

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

**Спратност објекта:** Максимална спратност П+2+Пк/Пе.

Спратност планиране изградње стамбеног објекта П+1.

**Заузетост парцеле под објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле је 1197м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под постојећим објектом је 84м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 116м<sup>2</sup>.

Укупна заузетост парцеле је око 200м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 4104м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 221м<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, паранетима и оградама).*

**Корисна површина објекта:** Укупна корисна површина планиране изградње је око 170м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

**Кота приземља:** Приземље стамбеног објекта минимално +0.15 м.

**Светла висина просторија:** Минимално за стамбени објекат 2.60м.

**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 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 засадам високог и ниског растиња. Минимално 30% зелених површина.

**Пешачке и приступне саобраћајнице:** Парцела има директан улаз-излаз на улицу Викенд насеље (улица Викенд насеље у једном делу је према важећој Одлуци СО Стара Пазова променила назив у улицу Миленка Певца, тако да се за ову парцелу приликом увида у јавне податке РЗС РС појављују оба назива и то ул.Викенд насеље бр. 33 и ул. Миленка Певца бр. 99).

За потребе паркирања моторног возила за предметни објекат обезбедити простор на сопственој парцели у гаражи у склопу објекта или на отвореном простору на парцели.

**Одводњавање фекалних вода:** Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропуснеу септичке јаме на парцели минимално удаљене од било које међе и објекта 3.м. Септичке јаме представљају 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 о катастру водова за кат. парц. бр. 1898/1 к.о. Стари Бановци картиране суподземне и надземне инсталације гаса у РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад.

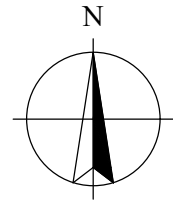
**Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:**

- Електро услови: Према Условима од ЕПС Дистрибуција Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.- 295071-20 од 16.10.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 19.10.2020. године.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 8192 од од 12.10.2020.године.
- Гасни услови:  
Према Техничким условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: 3208-2/19 од 16.10.2020. године електронски потпис 19.10.2020.год.  
Према Техничким условима – извештај о могућности прикључења објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: ТИ УГИ број: 3208-3/19 од 16.10.2020. год. електронски потпис 19.10.2020.год.

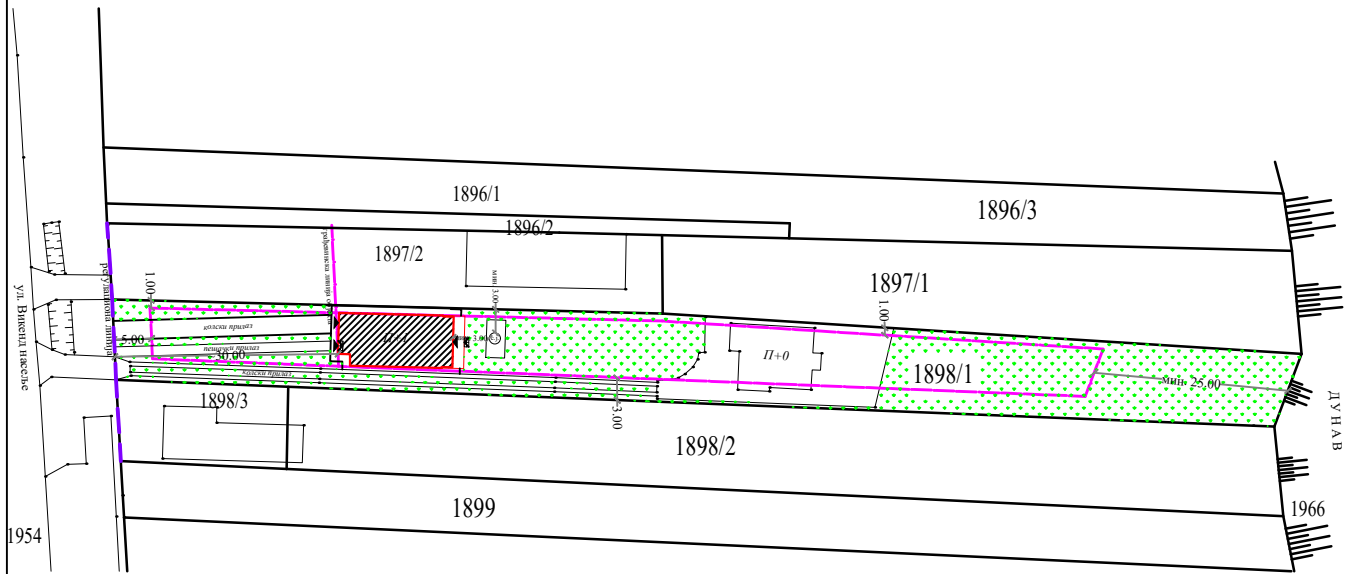
**Напомена:**

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 грађевинских и регулационих линија



РАЗМЕРА 1 : 250



## ЛЕГЕНДА

-  регулациона линија
-  грађевинска линија
-  планирана изградња
-  улаз у објекат
-  водонепропусна септичка јама

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

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 1898/1 к.о. Стари Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-14064/2020 од 11.09.2020.год.
2. Уверење за извод из катастара водова за кат.парц.бр. 1435/202 к.о. Стари Бановци, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-01-302-13106/2020 од 09.09.2020.год.
3. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-295071-20 од 16.10.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 19.10.2020. годе.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 8192 од 12.10.2020.год.
5. Технички услови од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: 3208-2/19 од 16.10.2020. године електронски потпис 19.10.2020.год.
6. Према Техничким условима – извештај о могућности прикључења објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: ТИ УГИ број: 3208-3/19 од 16.10.2020. год. електронски потпис 19.10.2020.год.
7. Идејно решење израђено од стране „АРХИТЕКТ S 021“ д.о.о. Нови Сад, број техничке документације Е 152/20 из августа 2020.год и Е-2-80/20 септембар 2020.год.
8. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 1898/1 к.о. Стари Бановци израђено од стране геодетског бироа „ABSOLUT documents VS“ од 10. 08. 2020. године.
9. Пуномоћје за заступање од стране Владимира и Предрага Ђорђевића дато „АРХИТЕКТ S 021“ д.о.о. Нови Сад чији је правни заступник Светлана Илић из Новог Сада од 07.08.2020.год. електронски потписана 25.08.2020.год.
10. 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.
11. 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.
12. Накнада за ЦЕОП у износу од 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 91-55395700, прималац Агенција за привредне регистре.
13. Такса за локацијске услове у износу од 16.203,00 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:**

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

**Начелница,**

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

**Доставити:**

1. Ђорђевић Владимиру и Предрагу обојица из Београда, путем пуномоћника,
2. ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме“
3. „Водовод и канализација“ ЈП Стара Пазова
4. „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова.