

Република Србија  
Општина Стара Пазова  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: РОР-СПЗ-20453-ЛОС-1/2020  
Дана: 09.11.2020. године  
**СТАРА ПАЗОВА**, Светосавска бр.11  
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
**ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА**  
**на кат. парц. Бр. 1435/296 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) 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 општине Срема“ бр. 2/10, 17/12, 29/13, 42/16, 31/19 и 2/20).

**Подносилац захтева:** **АЛЕКСАНДАР ШИПКА**  
из Старе Пазове.

**Пуномоћник:** с. р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ (ПИБ 103648928)  
из Старе Пазове, ул. Ћирила и Методија бр. 15  
тј. овлашћено лице Марина Маринко Новак из Старе Пазове.

**Број и дан подношења захтева:** РОР-СПЗ-20453-ЛОС-1/2020 од 06.08.2020. 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. 1435/296 к.о. Стари Бановци уписана је у лист непокретности број 4955 ко. Стари Бановци у површини 05а 24м<sup>2</sup>.

**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 367м<sup>2</sup>).

*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 786м<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 157м<sup>2</sup>).

**Намена објекта:** Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+0, корисне површине око 155м<sup>2</sup>.

**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 367м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 185м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 786м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 185м<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 планиране изградње је око 155м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

**Кота приземља:** Минимално за стамбени објекат +0.45м.

**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 засадом високог и ниског растиња. Минимум зелених површина износи 30%.

**Пешачке и приступне саобраћајнице:** Парцела има улаз-излаз на улицу 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 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 алтернативно на ел. 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 РГЗ, Служба за катастар непокретности Одељење за катрства водова Нови Сад, бр. 956-01-302-12011/2020 од 21.08.2020.год. нису картирани подземни и надземни водови.

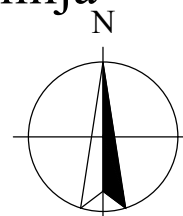
**Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:**

- Електро услови: Према Условима од „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-276438-20 од 06.10.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 08.10.2020. год. Према предметним условима није могуће извршити прикључење објекта без додатних услова, јер у моменту издавања ових услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура на предметном локалитету. Ималац јавних овлашћења у истим условима обавештава да је 14.03.2019.године закључен Уговор о изградњи недостајуће инфраструктуре број 88.1.1.0.-Д-07.17.-85899/1-2019 између дистрибутера ЕПС Дистрибуција Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме и Општине Стара Пазова, те се стичу услови за прикључење објекта реализацијом овог уговора.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 7944 од 01.10.2020.год.

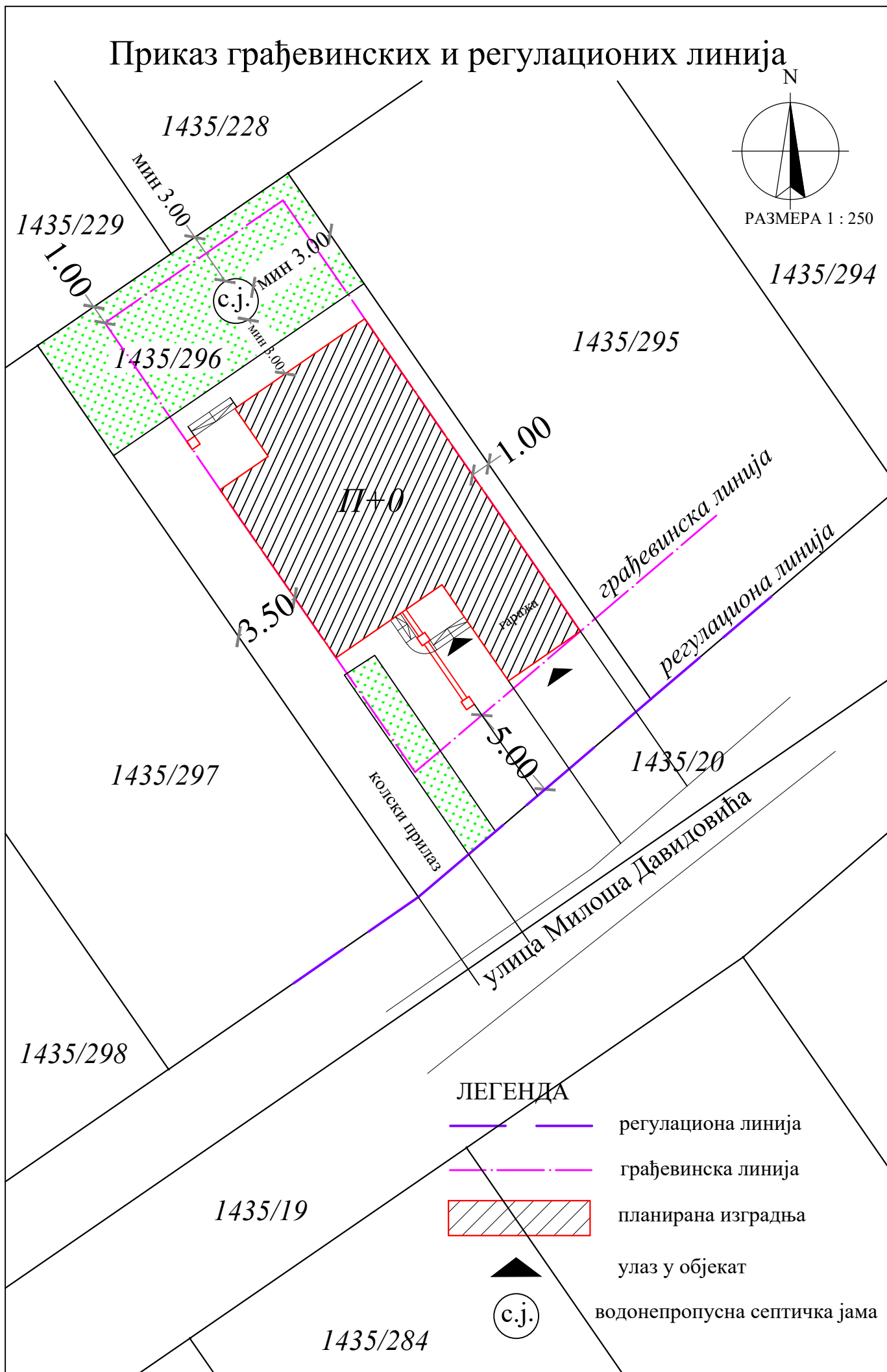
**Напомена:**

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. 1435/296 к.о.Стари Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. ROP-SPZ-20453-LOC-1/2020 од 25.08.2020.год.
2. Уверење за кат.парц.бр. 1435/296 к.о. Стари Бановци, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-01-302-12011/2020 од 21.08.2020.год.
3. Услови од „ЕПС Дистрибуција“ Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-276438-20 од 06.10.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 08.10.2020. год.
4. Уговор о изградњи недостајуће инфраструктуре закључен између дистрибутера ЕПС Дистрибуција Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме и Општине Стара Пазова, под бројем 88.1.1.0.-Д-07.17.-85899/1-2019 дана 14.03.2019.год.
5. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број:7944 од 01.10.2020.год.
6. Идејно решење израђено од стране с.р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ из Старе Пазове, број техничке документације ИДР-ГП-015/2020, у Старој Пазови, јула 2020.год.
7. Пуномоћје за заступање од стране Александра Шипке из Старе Пазове дато с. р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ из Старе Пазове, тј. овлашћеном лицу Марини Маринко Новак из Старе Пазове, оверено код Јавног бележника Снежане Скорић из Старе Пазове УОП-І:3280-2020 дана 29.06.2020.год.
8. 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.
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 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 42-52682400 прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу 12.267,00 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:**

струк.инж.грађ. Биљана Симеуновић

**Начелница:**

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

**Доставити:**

1. Александру Шипки из Старе Пазове, путем пуномоћника,
2. ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. „Водовод и канализација“ ЈП Стара Пазова.