

Република Србија  
Општина Стара Пазова  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: ROP-SPZ-527-LOCA-5/2020  
20.12.2020. године  
**СТАРА ПАЗОВА**, Светосавска бр.11  
Тел: 022/310-170

**ИЗМЕНА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА БР. ROP-SPZ-527-LOC-1/2020  
ОД 24.03.2020.ГОД.**

**ЗА РУШЕЊЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ОБЈЕКТА  
И ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ  
СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА  
ЛАМЕЛА „А“, ЛАМЕЛА „Б“ и ЛАМЕЛА „Ц“  
СА УНУТРАШЊОМ ГАСНОМ ИНСТАЛАЦИЈОМ  
У ТРИ ФАЗЕ  
на кат. парц. бр. 25/1, 25/2, 258/1 и 258/2 к.о. Нови Бановци  
ул. Светосавска бр. 64-66, у Новим Бановцима  
блок 54**

**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), 31/2019, 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. 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 115/2020), члана 17. Одлуке о организацији Општинске управе Општине Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 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:** „КАРАНОВИЋ ГРАДЊА“ д.о.о. (ПИБ 111494352)  
из Нових Бановаца, ул. Светосавска бр. 64.

**Пуномоћник:** Владимир Дроњак  
из Нове Пазове

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-527-LOCA-5/2020 од 11.10.2020.године.

**Подаци о локацији:** Централна зона- блок 54.

У оквиру блокова који припадају централним деловима насеља могу се градити стамбени, стамбено пословни, пословни, јавни објекти од општег значаја (образовање, здравство, социјална заштита, култура, туристички, као и верски објекти), у складу са стандардима и прописима за поједине намене. У овој зони препоручује се изградња стамбено-пословних објеката са пословањем у приземљу.

**Катастарска парцела:**

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 25/1 к.о Нови Бановци, уписана је у лист непокретности 3096 к.о. Нови Бановци у површини од 02а 91м<sup>2</sup>;  
Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 25/2 к.о Нови Бановци, уписана је у лист непокретности 3096 к.о. Нови Бановци у површини од 02а 87м<sup>2</sup>;  
Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 258/1 к.о Нови Бановци, уписана је у лист непокретности 3096 к.о. Нови Бановци у површини од 12а 69м<sup>2</sup>;  
Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 258/2 к.о Нови Бановци, уписана је у лист непокретности 3096 к.о. Нови Бановци у површини од 18а 12м<sup>2</sup>;

**Намена парцеле:** Предметне парцеле према Плану генералне регулације насеља Бановци припадају блоку 54, који је намењен становању са централним садржајима.

**Врста земљишта:** Грађевинско земљиште.

**Индекс заузетости парцеле:** До 60% (максимално 2195м<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:** Планом није дефинисан максимални степен изграђености.  
*Индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.*

**Намена објекта:** Планира се рушење постојећег објекта изграђеног на кат. парц. бр. 25/1 к.о. Нови Бановци и изградња вишепородичног стамбено пословног објекта са 86 (осамдесет шест) станова, 2 (два) локала, заједничким просторијама у функцији становања и унутрашњом гасном инсталацијом, спратности Пд+П+2+Пк, који чине три ламеле „А“, „Б“ и „Ц“ у три фазе укупне корисне површине вишепородичног стамбено пословног објекта планираног око 6475м<sup>2</sup> на кат.парц.бр. 25/1, 25/2, 258/1 и 258/2 к.о. Нови Бановци.

### **Вишепородични стамбено пословни објекат са три ламеле у три фазе:**

**Прва фаза** представља:

- **рушење** постојећег објекта, спратности П+0, бруто површине 136м<sup>2</sup>, означеног у копији плана за предметне парцеле бројем 1 и

- изградњу ламеле „А“, интерне саобраћајнице, 15 паркинг места на отвореном као и све неопходне инфраструктуре (вода, канализација, струја, гас и др.) потребне за функционисање првог дела објекта на кат.парц.бр. 25/1, 25/2, и 258/2 к.о. Нови Бановци.

У ламели А, спратности Пд+П+2+Пк, укупне корисне површине око 2100м<sup>2</sup>, планирано је 26 стамбених јединица различите структуре, два локала у приземљу који су намењени за продавницу обуће и продавницу текстила, једна гаража са 13 (тринаест) паркинг места као и заједничке просторије у функцији становања.

**Подрум** је намењен за:

-Заједничке просторије чине: просторија за надпритисак, ходник и окно лифта, корисне површине 15м<sup>2</sup>, гаража за 13 (тринаест) паркинг места корисне површине 156м<sup>2</sup> са манипулативним простором корисне површине 270м<sup>2</sup>.

**Приземље** је намењено за: 2 (два) локала, 5 (пет) станова и заједничке просторије у функцији становања.

- Пословни простор чини:

Локал бр. 1 намењен за продавницу обуће, корисне површине око 75м<sup>2</sup>.

Локал бр. 2 намењен за продавницу текстила, корисне површине око 52м<sup>2</sup>.

-Стамбени простор чине:

Стан бр. 1 корисне површине око 35м<sup>2</sup>,

Стан бр. 2 корисне површине око 42м<sup>2</sup>,

Стан бр. 3 корисне површине око 50м<sup>2</sup>,

Стан бр. 4 корисне површине око 48м<sup>2</sup>,

Стан бр. 5 корисне површине око 47м<sup>2</sup>.

-Заједничке просторије у функцији становања чине: улаз око 5м<sup>2</sup>; ветробран око 5м<sup>2</sup>; степенишни простор површине око 37м<sup>2</sup> и остава за чистачицу површине око 2м<sup>2</sup>.

**Први спрат** намењен је за 7 (седам) станова и заједнички простор у функцији становања.

-Стамбени простор чине:

Стан бр. 6 корисне површине око 44м<sup>2</sup>.

Стан бр. 7 корисне површине око 50м<sup>2</sup>.

Стан бр. 8 корисне површине око 50м<sup>2</sup>.

Стан бр. 9 корисне површине око 47м<sup>2</sup>.

Стан бр. 10 корисне површине око 47м<sup>2</sup>.

Стан бр. 11 корисне површине око 56м<sup>2</sup>.

Стан бр. 12 корисне површине око 78м<sup>2</sup>.

-Заједничке просторије чине: степенишни простор корисне површине око 46м<sup>2</sup>.

**Други спрат** је намењен за 7 (седам) станова и заједничке просторије у функцији становања.

-Стамбени простор чине:

Стан бр. 13 корисне површине око 44м<sup>2</sup>.

Стан бр. 14 корисне површине око 50м<sup>2</sup>.

Стан бр. 15 корисне површине око 50м<sup>2</sup>.

Стан бр. 16 корисне површине око 47м<sup>2</sup>.

Стан бр. 17 корисне површине око 47м<sup>2</sup>.

Стан бр. 18 корисне површине око 56м<sup>2</sup>.

Стан бр. 19 корисне површине око 78м<sup>2</sup>.

-Заједничке просторије чине: Степенишни простор корисне површине око 46м<sup>2</sup>..

**Поткровље** је намењено за 7 (седам) станова и заједничке просторије у функцији становања.

Стан бр. 20 корисне површине око 44м<sup>2</sup>.

Стан бр. 21 корисне површине око 50м<sup>2</sup>.

Стан бр. 22 корисне површине око 34м<sup>2</sup>.

Стан бр. 23 корисне површине око 47м<sup>2</sup>.

Стан бр. 24 корисне површине око 47м<sup>2</sup>.

Стан бр. 25 корисне површине око 56м<sup>2</sup>.

Стан бр. 26 корисне површине око 78м<sup>2</sup>.

-Заједничке просторије чине: Степенишни простор корисне површине око 46м<sup>2</sup>.

*Укупна корисна површина прве фазе изградње ламеле „А“ износи око 2100м<sup>2</sup> и то:*

*-пословни простор око 127м<sup>2</sup>, стамбени простор око 1343м<sup>2</sup> и заједнички простор у функцији становања око 630м<sup>2</sup>.*

Планирана је изградња приступне рампе за спуштање у подрум, приступне и интерне саобраћајнице са 15 паркинг места на отвореном за потребе станара и запослених лица у пословном простору, тротоара за приступ улазу у пословни део и стамбени део објекта, укупне површине око 835м<sup>2</sup>, као и сва интерна инфраструктура неопходна за несметано функционисање планираних објеката.

Загревање ламеле „А“ планирано је на гас. За потребе ламеле „А“ планира се регулациона станица капацитета  $Q=40\text{м}^3/\text{час}$  на фасадном зиду објекта код пешачког улаза у ламелу. Прикључни гасовод од дистрибутивне гасне мреже у улици Светосавској све до регулационе станице тј. до бројила није предмет ових услова (за овај део издаје се дозвола на захтев дистрибутера). Предмет ових услова је унутрашња гасна инсталација где се поред сваког улаза у стан поставља индивидуални мерни сет, док ће се развод гаса до пословних простора водити се по фасади објекта до мерних сетова за локале. Планира се постављање сопствених фасадних котлова типа Г-4 за све стамбене јединице у ламели и два котла типа Г-4 за пословне просторе, сваки капацитета 20 kW.

**Друга фаза** представља изградњу ламеле „Б“, интерне саобраћајнице, 11 паркинг места на отвореном као и све неопходне инфраструктуре (вода, канализација, струја, гас и др.) потребне за функционисање другог дела објекта на кат.парц.бр. 258/1 и 258/2 к.о. Нови Бановци.

У ламели „Б“, спратности Пд+П+2+Пк, укупне корисне површине око 2245м<sup>2</sup>, планиране су 32 (тридесет две) стамбене јединице различите структуре, једна гаража намењена за 21 (двадесет једно) паркинг место као и заједничке просторије у функцији становања.

**Подрум** је намењен за:

-Заједничке просторије чине: просторија за надпритисак, ходник и окно лифта корисне површине 15м<sup>2</sup>, гаража са 21 (двадесет једно) паркинг место корисне површине 259м<sup>2</sup> и манипулативним простором 227м<sup>2</sup>.

**Приземље** је намењено за 8 (осам) станова и заједничке просторије у функцији становања.

-Стамбени простор чине:

Стан бр. 1 корисне површине око 38м<sup>2</sup>,

Стан бр. 2 корисне површине око 42м<sup>2</sup>,

Стан бр. 3 корисне површине око 50м<sup>2</sup>,

Стан бр. 4 корисне површине око 25м<sup>2</sup>,

Стан бр. 5 корисне површине око 47м<sup>2</sup>,

Стан бр. 6 корисне површине око 29м<sup>2</sup>,

Стан бр. 7 корисне површине око 57м<sup>2</sup>,

Стан бр. 8 корисне површине око 60м<sup>2</sup>.

-Заједничке просторије чине: улаз око 6м<sup>2</sup>; ветробран око 7м<sup>2</sup>. степенишни простор површине око 48м<sup>2</sup>.

**Први спрат** је намењен за 8 (осам) станова и заједничке просторије у функцији становања.

-Стамбени простор чине:

Стан бр. 9 корисне површине око 48м<sup>2</sup>,

Стан бр. 10 корисне површине око 51м<sup>2</sup>,

Стан бр. 11 корисне површине око 51м<sup>2</sup>,

Стан бр. 12 корисне површине око 25м<sup>2</sup>,

Стан бр. 13 корисне површине око 47м<sup>2</sup>,

Стан бр. 14 корисне површине око 29м<sup>2</sup>,

Стан бр. 15 корисне површине око 56м<sup>2</sup>,

Стан бр. 16 корисне површине око 89м<sup>2</sup>.

-Заједничке просторије чине: Степенишни простор корисне површине око 48м<sup>2</sup>.

**Други спрат** намењен је за 8 (осам) станова и заједничке просторије у функцији становања.

-Стамбени простор чине:

Стан бр. 17 корисне површине око 48м<sup>2</sup>,

Стан бр. 18 корисне површине око 51м<sup>2</sup>,

Стан бр. 19 корисне површине око 51м<sup>2</sup>,

Стан бр. 20 корисне површине око 25м<sup>2</sup>,  
Стан бр. 21 корисне површине око 47м<sup>2</sup>,  
Стан бр. 22 корисне површине око 29м<sup>2</sup>,  
Стан бр. 23 корисне површине око 56м<sup>2</sup>,  
Стан бр. 24 корисне површине око 89м<sup>2</sup>.

-Заједничке просторије чине: Степенишни простор корисне површине око 48м<sup>2</sup>.

**Поткровље** је намењено за 8 (осам) станова и заједничке просторије у функцији становања.

-Стамбени део чине:

Стан бр. 25 корисне површине око 48м<sup>2</sup>,  
Стан бр. 26 корисне површине око 51м<sup>2</sup>,  
Стан бр. 27 корисне површине око 51м<sup>2</sup>,  
Стан бр. 28 корисне површине око 25м<sup>2</sup>,  
Стан бр. 29 корисне површине око 47м<sup>2</sup>,  
Стан бр. 30 корисне површине око 29м<sup>2</sup>,  
Стан бр. 31 корисне површине око 57м<sup>2</sup>,  
Стан бр. 32 корисне површине око 89м<sup>2</sup>.

-Заједничке просторије чине: Степенишни простор корисне површине око 48м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина ДРУГЕ ФАЗЕ изградње објекта- ламела „Б“ износи око 2245м<sup>2</sup> и то:  
-стамбени простор око 1540м<sup>2</sup> и заједнички простор у функцији становања око 705м.

Планирана је изградња интерне саобраћајнице са 11 паркинг места на отвореном за потребе станара, тротоара за приступ улазу у стамбени део објекта, укупне површине око 450м<sup>2</sup>, као и сва интерна инфраструктура неопходна за несметано функционисање планираних објеката.

Загревање ламеле „Б“ планирано је на гас. За потребе ламеле „Б“ планира се регулациона станица капацитета Q=40м<sup>3</sup>/час на фасадном зиду објекта код пешачког улаза у ламелу. Прикључни гасовод од дистрибутивне гасне мреже у улици Светосавској све до регулационе станице тј. до бројила није предмет ових услова (за овај део издаје се дозвола на захтев дистрибутера). Предмет ових услова је унутрашња гасна инсталација где се поред сваког улаза у стан поставља индивидуални мерни сет. Планира се постављање сопствених фасадних котлова типа Г-4 за све стамбене јединице у ламели, сваки капацитета 20 kW.

**Трећа фаза** представља изградњу ламеле „Ц“, интерне саобраћајнице са 7 (седам) паркинг места на отвореном као и све неопходне инфраструктуре (вода, канализација, струја и др.) потребне за функционисање трећег дела објекта на кат.парц.бр., 258/1 и 258/2 к.о. Нови Бановци.

У ламели „Ц“, спратности Пд+П+2+Пк, укупне корисне површине око 2130м<sup>2</sup>, планирано је 28 стамбене јединице различите структуре, једна гаража намењена за 21 (двадесет једно) паркинг место као и заједничке просторије у функцији становања.

**Подрум** је намењен за:

-Заједничке просторије чине: просторија за надпритисак, ходник и окно лифта корисне површине 15м<sup>2</sup>, гаражу са 21 (двадесет једно) паркинг места корисне површине 254м<sup>2</sup> и манипулативним простором око 212м<sup>2</sup>.

**Приземље** је намењено за 7 (седам) станова и заједничке просторије у функцији становања.

-Стамбени простор чине:

Стан бр. 1 корисне површине око 58м<sup>2</sup>.  
Стан бр. 2 корисне површине око 50м<sup>2</sup>.  
Стан бр. 3 корисне површине око 47м<sup>2</sup>.  
Стан бр. 4 корисне површине око 47м<sup>2</sup>.  
Стан бр. 5 корисне површине око 50м<sup>2</sup>.  
Стан бр. 6 корисне површине око 42м<sup>2</sup>.  
Стан бр. 7 корисне површине око 35м<sup>2</sup>.

-Заједничке просторије чине: улаз око 4м<sup>2</sup>. ветробран око 5м<sup>2</sup> и степенишни простор површине око 49м<sup>2</sup>.

**Први спрат** је намењен за 7 (седам) станова и заједничке просторије у функцији становања.

-Стамбени простор чине:

Стан бр. 8 корисне површине око 78м<sup>2</sup>.  
Стан бр. 9 корисне површине око 56м<sup>2</sup>.  
Стан бр. 10 корисне површине око 47м<sup>2</sup>.  
Стан бр. 11 корисне површине око 47м<sup>2</sup>.  
Стан бр. 12 корисне површине око 50м<sup>2</sup>.  
Стан бр. 13 корисне површине око 50м<sup>2</sup>.  
Стан бр. 14 корисне површине око 44м<sup>2</sup>.

-Заједничке просторије чине: Степенишни простор корисне површине око 46м<sup>2</sup>.

**Други спрат** намењен је за 8 (осам) станова и заједничке просторије у функцији становања.

-Стамбени простор чине:

Стан бр. 15 корисне површине око 78м<sup>2</sup>.

Стан бр. 16 корисне површине око 56м<sup>2</sup>.

Стан бр. 17 корисне површине око 47м<sup>2</sup>.

Стан бр. 18 корисне површине око 47м<sup>2</sup>.

Стан бр. 19 корисне површине око 50м<sup>2</sup>.

Стан бр. 20 корисне површине око 50м<sup>2</sup>.

Стан бр. 21 корисне површине око 44м<sup>2</sup>.

-Заједничке просторије чине: Степенишни простор корисне површине око 46м<sup>2</sup>.

**Поткровље** је намењено за 7 (седам) станова и заједничке просторије у функцији становања.

-Стамбени део чине:

Стан бр. 22 корисне површине око 78м<sup>2</sup>.

Стан бр. 23 корисне површине око 56м<sup>2</sup>.

Стан бр. 24 корисне површине око 47м<sup>2</sup>.

Стан бр. 25 корисне површине око 47м<sup>2</sup>.

Стан бр. 26 корисне површине око 50м<sup>2</sup>.

Стан бр. 27 корисне површине око 50м<sup>2</sup>.

Стан бр. 28 корисне површине око 44м<sup>2</sup>.

-Заједничке просторије чине: Степенишни простор корисне површине око 46м<sup>2</sup>.

*Укупна корисна површина ТРЕЋЕ ФАЗЕ изградње објекта- ламела „Ц“ износи око 2130м<sup>2</sup> и то: -стамбени простор око 1450м<sup>2</sup> и заједнички простор у функцији становања око 680м<sup>2</sup>.*

Планирана је изградња интерне саобраћајнице са 7 (седам) паркинг места на отвореном за потребе станара, тротоара за приступ улазу у стамбени део објекта, укупне површине око 160м<sup>2</sup>, као и сва интерна инфраструктура неопходна за несметано функционисање планираних објеката. Загревање ламеле „Ц“ планирано је на гас. За потребе ламеле „Ц“ планира се регулациона станица капацитета Q=40м<sup>3</sup>/час на фасадном зиду објекта код пешачког улаза у ламелу. Прикључни гасовод од дистрибутивне гасне мреже у улици Светосавској све до регулационе станице тј. до бројила није предмет ових услова (за овај део издаје се дозвола на захтев дистрибутера). Предмет ових услова је унутрашња гасна инсталација где се поред сваког улаза у стан поставља индивидуални мерни сет. Планира се постављање сопствених фасадних котлова типа Г-4 за све стамбене јединице у ламели, сваки капацитета 20 kW.

**Класификација и категорија објекта:**

Доминантна категорија објекта је В

Стамбени део објекта 112222 В – 97,07%

Пословни део објекта 123001 Б – 1,93%

**Фазност изградње:** Фазна изградња - Три фазе.

**Тип објекта:** Слободностојећи објекти.

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

Планирана спратност објекта је Пд+П+2+Пк.

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је 2195,4м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираним објектима је: ламела А – 466м<sup>2</sup>, ламела Б – око 482м<sup>2</sup> и ламела Ц – око 460м<sup>2</sup> што укупно износи око 1408м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 4390,8м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под планираним објектима је: ламела А око 1943м<sup>2</sup>, ламела Б око 2036м<sup>2</sup> и ламела Ц око 1937м<sup>2</sup> што укупно износи око 5916м<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:**

Пословни простор око 127м<sup>2</sup>.

Стамбени простор око 4333м<sup>2</sup>.

Заједничке просторије у функцији становања око 2015м<sup>2</sup>(урачунати подруми).

**Карактер објекта:** Стални.

**Кота приземља:** Максимално + 0.10 м.

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

Пословни простор минимално 2.80м.

**Осветлење 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.
- 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 501-44/2020-III-07 од 03.02.2020.год. **није неопходно подношење захтева** за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: Према Условима МУП РС – Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-1780/20 од 31.01.2020.год. произилази да нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара, али **потребно је пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу доставити на сагласност пројекте** за извођење објекта чији саставни део је и Главни пројекат заштите од пожара.

**Нивелација и регулација:** Објекте (ламеле) 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 уз обавезних 30% зелених површина у које се у конкретном случају убрајају и зелени паркинзи.

**Пешачке и приступне саобраћајнице:** Приступ објектима на кат. парц. бр. 25/1, 25/2, 258/1 и 258/2 к.о. Нови Бановци остварује се из улице Светосавске. У склопу све три фазе планирано је 55 (педесет пет) паркинг места у гаражама које су планиране у све три фазе и које имају један заједнички улаз – излаз на улицу Светосавску. На парцели је потребно обезбедити 33 (тридесет три) паркинг места - зелени паркинг за потребе станара и корисника пословних простора. На парцели предвидети простор за смештај контејнера за чврст отпад из објекта.

**Одводњавање фекалних вода:** Фекалне употребљене воде из објекта одвести у уличну канализацију употребљених вода.

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

**Врста и висина оградe:** Око парцеле потребно је 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 до 1,80 м.

**Загревање објекта:** Планирано је на гас.

Сепарат измене идејног решења и локацијских услова односи се на унутрашњу гасну инсталацију неопходну за загревање свих станова и локала планираних у три фазе изградње по ламелама.

**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-а Сектор за катастар непокретности – одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-01-302-18496/2020 нису картиране подземне и надземне инсталације струје у овом делу Нових Бановаца.

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

- Саобраћајни услови: Према условима од ј.п. „Чистоћа“ из Старе Пазове број: 50/13 од 13.02.2020.год.
- Електро услови:  
Према Условима за пројектовање и прикључење од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-35857-20 од 11.02.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 13.02.2020.год.  
У моменту издавања ових услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура довољног капацитета на предметном локалитету. Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је извршити реконструкцију постојеће ЗТС 20/0,4 kV „Маршала тита“ у новим Бановцима, односно закључити уговор о реконструкцији постојеће ЗТС између имаоца јавног овлашћења „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд и инвеститора или јединице локалне самоуправе.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 1114 од 06.02.2020.год.
- ТТ услови: Према Техничким условима од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број: А335-40936/1-2020 од 31.01.2020.год.

- Гасни услови:  
Према условима „Гас –Феромонт“ А.Д. из Старе Пазове бр. 3932-2/20 од 11.12.2020.год.  
Према Техничким условима од „Гас –Феромонт“ А.Д. из Старе Пазове бр. 3932-3/20 од 11.12.2020.год.

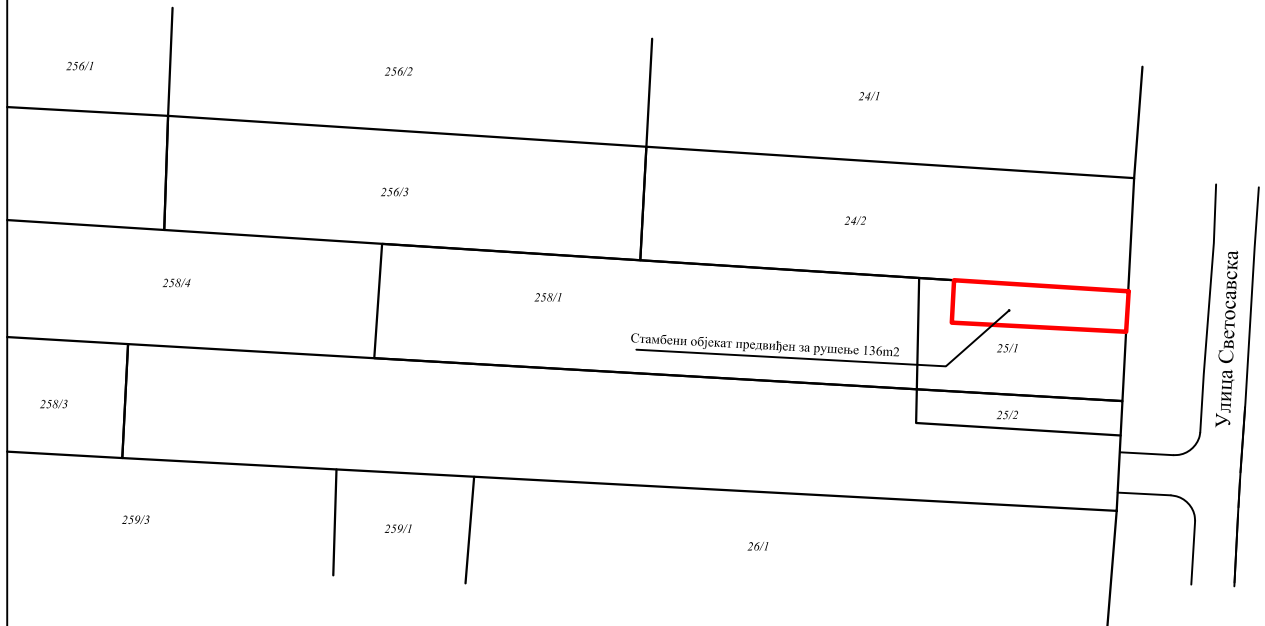
**Напомена:**

- 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.
- Пре подношења захтева за грађевинску дозволу инвеститор је у обавези да уговором реши питање реконструкције електроенергетског објекта ЗТС „Маршала Тита“ у Новим Бановцима са имаоцем јавног овлашћења.
- Пре подношења захтева за употребну дозволу неопходно је да се изврши препарцелација предметних парцела у једну грађевинску парцелу и да се иста спроведе кроз РГЗ Службу за катастар непокретности Стара Пазова.


# Приказ рушења



Размера 1:1000



Легенда:

 Планирано рушење

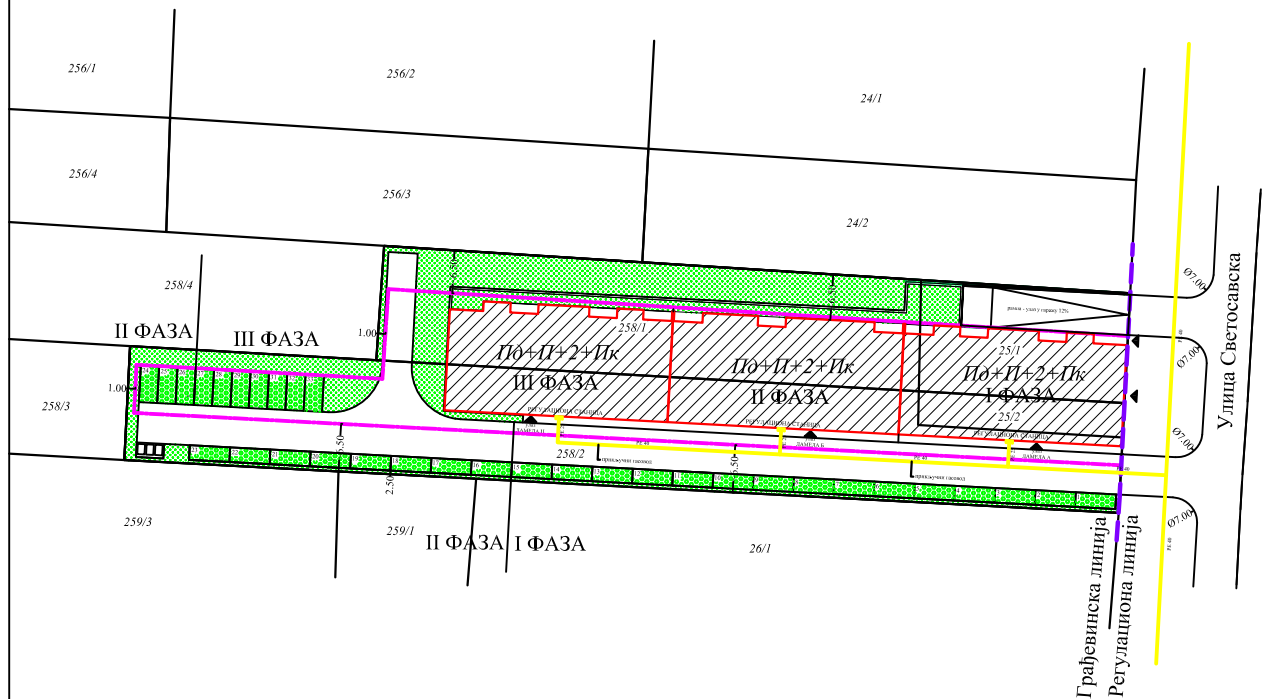
Стамбени објекат  
предвиђен за рушење 136m<sup>2</sup>







# Приказ регулационих и грађевинских линија




Размера 1:1000



Легенда:

-  Регулациона линија
-  Грађевинска линија
-  Планирана изградња
-  Улаз

 ДГМ и прикључни гасовод са РС  
није предмет ових лок. услова

Унутрашња гасна  
инсталација је предмет  
измене локацијских услова

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

1. Копија плана за кат.парц.бр. 25/1, 25/2, 258/1 и 258/2 к.о. Нови Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-20328/2020 од 26.11.2020.год.
2. Уверење катастарског плана водова за кат.парц.бр. 25/1, 25/2, 258/1 и 258/2 к.о. Нови Бановци, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-01-302-18496/2020 од 24.11.2020.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине од Одељења за инспекцијске послове и комуналне делатности Општинска управа Општине Стара Пазова бр. 501-44/2020-III-07 од 03.02.2020.год.
4. Услови од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-1780/20 од 31.01.2020.год.
5. Услови од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 50/13 од 13.02.2020.год.
6. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-35857-20 од 11.02.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 13.02.2020.год.
7. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 1114 од 06.02.2020.год..
8. Технички услови од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број: А335-40936/1-2020 од 31.01.2020.год.
9. Услови од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 3932-2/20 од 11.12.2020.год.
10. Технички услови извештај о могућности прикључења објекта од „Гас-Феромонт“ А.Д. из Старе Пазове бр. ТИ УГИ 3932-3/20 од 11.12.2020.год.
11. Идејно решење израђено од стране бироа за инжењерске делатности и техничко саветовање „VD ПРОЈЕКТ PLUS“ из Нове Пазове, бр. пројекта ИДР 19-1201 из децембра 2019.год.
12. Идејно решење - сепарат израђено од стране бироа за инжењерске делатности и техничко саветовање „VD ПРОЈЕКТ PLUS“ из Нове Пазове, бр. пројекта ИДР 19-1201 из октобра 2020.год.
13. Катастарско-топографски план за кат.парц.бр. 25/1, 25/2, 258/1 и 258/2 к.о. Нови Бановци израђен од стране геодетског бироа „GEOSPECIJAL“ д.о.о. из Старе Пазове из децембра 2019.год.
14. Пуномоћје за заступање „Карановић градња“ д.о.о. из Нових Бановаца дата Дроњак Владимиру из Нове Пазове, оверено код Јавног бележника Саве Дедајића у Старој Пазови под бројем: УОП IV: 5030-2019 дана 27.12. 2019. год.
15. Такса за захтев у износу од 320,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 50-016, прималац Република Србија.
16. 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.
17. Накнада за СЕОР у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 29-51123000, прималац Агенција за привредне регистре.
18. Таксе за локацијске услове у износу од 526.757,00 динара и 188.600,00 динара (доплата за гасификацију) уплаћено 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.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

**Доставити:**

1. „КАРАНОВИЋ ГРАДЊА“ д.о.о. Нови Бановци,
2. Одељење за привреду ОУ Стара Пазова,
3. МУП РС Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици,
3. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова
4. ЕПС Дистрибуције, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
5. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
6. Предузеће за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Београд, Одељење Сремска Митровица
7. „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова.