

Република Србија  
Општина Стара Пазова  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: ROP-SPZ-36948-LOCA-4/2020  
Дана: 23.09.2020. године  
**СТАРА ПАЗОВА**, Светосавска бр.11  
Тел: 022/310-170

**ИЗМЕНА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА  
ЗА РУШЕЊЕ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАМБЕНОГ И ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА  
И ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ И ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА  
на кат. парц. бр. 733/3 к.о. Нови Бановци,  
улица Банатска бр.49 - 51  
блок 70**

**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, 37/19 др. Закон и 9/20), 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 и 31/19).

**Подносилац захтева:** „DBS KONSEL SECURITY SERVICE“ д.о.о. (ПИБ 102415796)  
из Београда (Нови Београд) ул. Тошин бунар бр. 274/В

**Пуномоћник:** Миљан Дрљевић из Београда (Нови Београд),

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-36948-LOCA-4/2020 од 13.07.2020. год.

**Подаци о локацији:** Блок 70 намењен је породичном становању са пратећим пословањем које не угрожава становање.

**Катастарска парцела:** Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 733/3 к.о. Нови Бановци, уписана је у лист непокретности број 1317 к.о. Нови Бановци у површини 19а 98м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Парцела је намењена за стамбену или стамбено пословну изградњу.

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

**Индекс заузетости парцеле:** Максимално до 40% (што износи 799м<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:** Изграђеност није дефинисана планским актом.

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

**Минимална површина под зеленилом:** 30 % (минимално 599м<sup>2</sup>).

**Категорија и класа објекта:** Стамбени објекат 111011 А 100%.

**Намена објекта:** Планира се рушење постојеће породичне стамбене зграде, означене бројем 1 у Копији плана за кат. парц. бр. 733/3 к.о. Нови Бановци, спратности П+0, бруто површине 83м<sup>2</sup> и рушење објекта гараже, означене бројем 2 у Копији плана за кат. парц. бр. 733/3 к.о. Нови Бановци спратности П+0, бруто површине 36м<sup>2</sup>, за потребе изградње нових објеката на парцели.

Након рушења наведених објеката планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+1, корисне површине око 220м<sup>2</sup>, који се пешачком надстрешницом повезује са помоћним објектом у функцији становања, спратности П+0, који се састоји од гараже са два паркинг места за путничка возила и оставе корисне површине око 45м<sup>2</sup>.

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

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

**Спратност објекта:** Максимално дозвољена спратност објекта П+1+Пк.

Планирана спратност стамбеног објекта је П+1.

Планирана спратност помоћног објекта је П+0.

**Заузетост парцеле под планираним објектима:** Максимална дозвољена заузетост парцеле је 799м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираним објектима је око 240м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Планирана БРГП стамбеног објекта је око 360м<sup>2</sup>, а помоћног 55м<sup>2</sup> што укупно износи око 415м<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 објекта износи око 220м<sup>2</sup>.

Корисна површина помоћног објекта износи око 45м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

**Висина слемена крова:** Није предвиђена планом.

Обавеза је да помоћни објекти имају косе кровне равни.

**Кота приземља:** Приземље стамбеног објекта минимално +0,15 м.

Приземље помоћног објекта минимално +0,10 м.

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

Помоћни простор минимално 2,40м.

**Отвори на фасади према ближој суседној међи:** Отворе поставити на парпетни зид минималне висине h = 1,80 м. Максималне димензије прозорских отвора изnose 1,20 м x 0,60 м.

**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:** Објекте 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.

Минимална површина површина под зеленилом је 30%.

**Пешачке и приступне саобраћајнице:** Предметна парцела има директан излаз на Банатску улицу преко кат. парц. бр. 733/1 к.о. Нови Бановци (део површине јавне намене - улице Банатске) са које се остварује прилаз до планираних објеката.

**Одводњавање фекалних вода:** Фекалне употребљене воде из објеката одвести у водонепропусну септичку јаму на парцели, минимално удаљену од било које међе најмање 3,0м као и од објекта. Водонепропусна септичка јама представља прелазно решење до изградње фекалне канализације у улици.

**Одводњавање атмосферских вода:** Вишак атмосферских вода са кровова и прилазних платоа спровести у зелене површине на парцели.

**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. Максимална висина ограде 1,80м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини.

**Загревање објекта:** У складу са ИДР, објекат ће се загревати на гас, што 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 од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад за кат. парц. бр. 733/3 к.о. Нови Бановци, нема уписаних водова.

**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.-403285-19 од 26.12.2019. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 30.12.2019. год. уз констатацију да изградња објекта није могуће без

испуњавања додатних услова – Закључивања уговора о измештању постојећег ЕЕО, односно постојећег прикључног 1kV кабла и демонтаже КПК са објекта која се налази у зони предвиђених грађевинских радова између инвеститора или јединице локалне самоуправе са имаоцем јавног овлашћења „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Рума.

- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 12108 од 23.12.2019. год.
- Гасни услови:  
Према Техничким условима од „Гас Феромонт“ а.д. Стара Пазова број: 2611-2/20 од 31.08.2020. год.  
Према Техничким условима о могућности прикључења објекта од „Гас Феромонт“ а.д. Стара Пазова број: ТИ УГИ 2611-3/20 од 31.08.2020. год.

### **Напомена:**

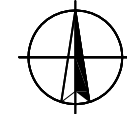
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Измена локацијских услова односи се на положај објекта у односу на бочне грађевинске линије, у свему према графичком прилогу.

Пре подношења захтева за грађевинску дозволу неопходно је да кат. парц. бр. 733/1 к.о. Нови Бановци буде уписана у РГЗ СКН Стара Пазова на име Општине Стара Пазова из разлога што је иста предвиђена за површину јавне намене – проширење улице Банатске.

Обавезно је закључивање уговора између инвеститора или јединице локалне самоуправе са имаоцем јавног овлашћења „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Рума због потребе измештања електроенергетских каблова.

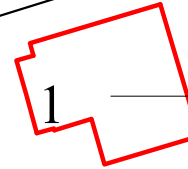
# Приказ рушења



РАЗМЕРА 1:500

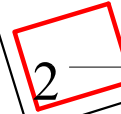
734/2

734/1



стамбени објекат који се руши 83m<sup>2</sup>

733/3



гаражни објекат који се руши 36m<sup>2</sup>

732/2

733/1

733/2

732/1

732/3

БАНАТСКА УЛИЦА

1026

Легенда:

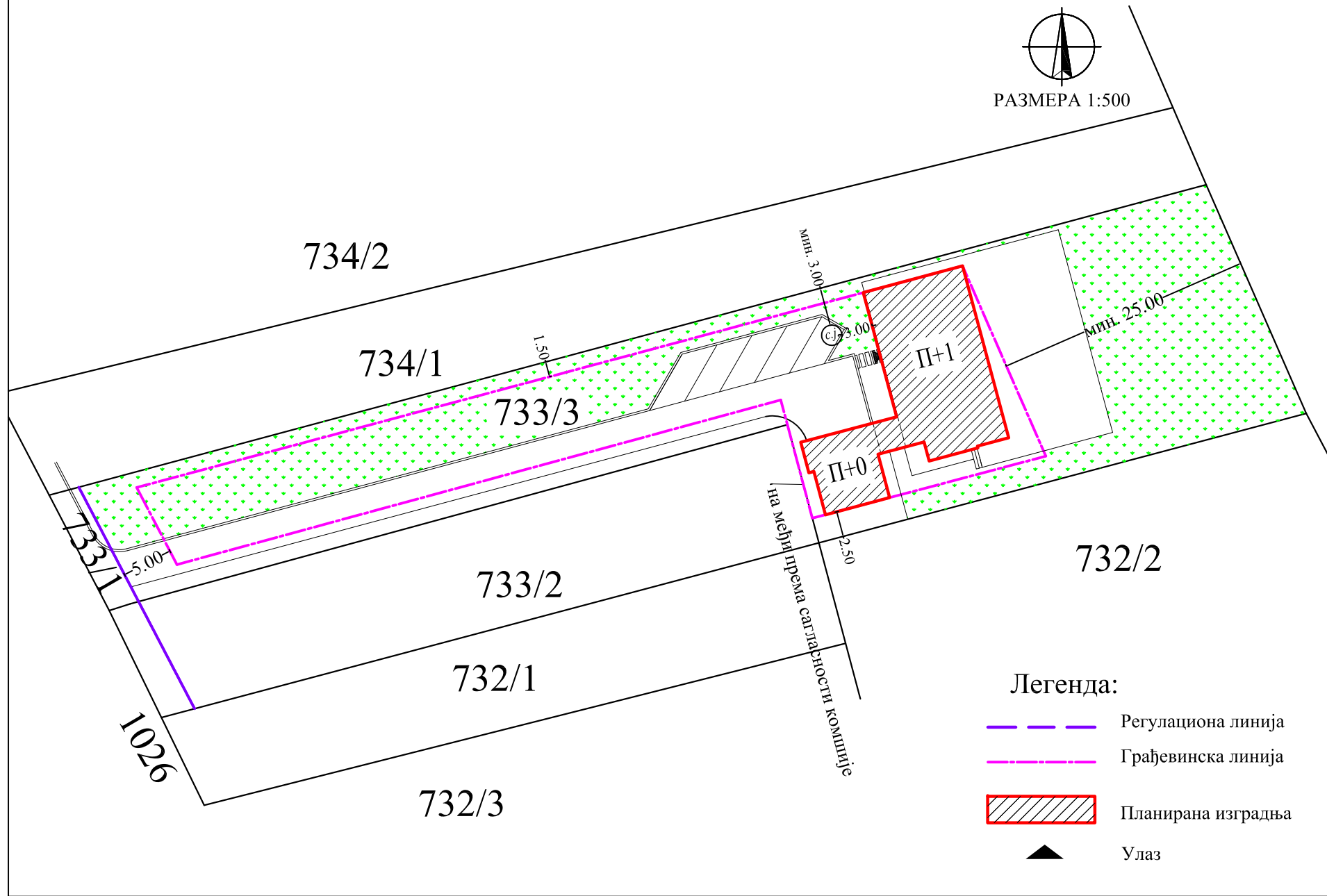


Планирано рушење

# Приказ регулационих и грађевинских линија



РАЗМЕРА 1:500



Легенда:

- — — — — Регулациона линија
- — — — — Грађевинска линија
- ▨ Планирана изградња
- ▲ Улаз

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

1. Копија катастарског плана за кат. парц. бр. 733/3 к.о. Нови Бановци, издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова. бр. 952-04-098-12374/2020 од 13.08.2020. год.
2. Уверење за кат.парц.бр. 733/3 к.о. Нови Бановци, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-01-302-10983/2020 од 06.08.2020. год.
3. Услови од ЕПС Дистрибуције“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-403285-19 од 26.12.2019. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 30.12.2019. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 12108 од 23.12.2019. год.
5. Технички услови од „Гас Феромонт“ а.д. Стара Пазова број: 2611-2/20 од 31.08.2020. год.
6. Технички услови од „Гас Феромонт“ а.д. Стара Пазова број: ТИ УГИ 2611-3/20 од 31.08.2020. год.
7. Идејно решење израђено од „ADVACON“ д.о.о. Београд број техничке документације ИДР-П 001/20 из јула 2020. год. са сепаратом измена.
8. Пуномоћје за заступање од стране DBS KONSEL SECURITY SERVICE из Новог Београда дато Миљану Дрљевићу из Београда од 27.11.2020. год.
9. Сагласност Уроша Чубриловића, законског представника „DBS KONSEL SECURITY SERVICE“ из Новог Београда и власника кат. парц. бр. 733/2 к.о. Нови Бановци да „DBS KONSEL SECURITY SERVICE“ из Новог Београда које је власник кат. парц. бр. 733/3 к.о. Нови Бановци може да гради помоћни објекат на међи тј. граници која дели наведене две парцеле, електронски потписана 11.02.2020. 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 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 42-58337500, прималац Агенција за привредне регистре.

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.инж.арх. Душанка Грозданић Миловић

**Доставити:**

1. „DBS KONSEL SECUTITY SERVICE“ д.о.о. Београд, путем пуномоћника,
2. „ Е П С Д и с т р и б у ц и ј а “ Б е о г р а д , О г р а н а к „ Е л е к т р о д и с т р и б у ц и ј а Р у м а “ из Р у м е ,
3. „ В о д о в о д и к а н а л и з а ц и ј а “ ј . п . С т а р а П а з о в а ,
4. а . д . „ Г а с Ф е р о м о н т “ из С т а р е П а з о в е .