

Република Србија  
Општина Стара Пазова  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: РОП-СПЗ-32466-ЛОС-1/2020  
Дана: 30.03.2021. године  
**СТАРА ПАЗОВА**, Светосавска бр.11  
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
**ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА**  
**СА УГРАДЊОМ УНУТРАШЊЕ ГАСНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ**  
**на кат. парц. бр. 2615/15 и 2615/17 к.о. Стари Бановци**  
**у улици Фрушкогорској 66 у Старим Бановцима**  
**у блоку 21**

**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. 16/18 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. 115/2020), 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 документ:** 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:** **ЗОРАН ЈАКИМОВ**  
из Старих Бановаца и  
**БИЉАНА ЈАКИМОВ**  
Старих Бановаца

**Пуномоћник:** Срђан Јовић  
власник и директор „Konsalting“ д.о.о. Стара Пазова  
из Старе Пазове, ул. Светосавска бр. 9.

**Број и дан подношења захтева:** РОП-СПЗ-32466-ЛОС-1/2020 од 04.11.2020.год.

**Подаци о локацији:** Зона становања - Блок 21.

**Катастарска парцела:**

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 2615/15 к.о. Стари Бановци, уписана је у лист непокретности број 5032 к.о. Стара Пазова у површини 04а 22м<sup>2</sup>.

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 2615/17 к.о. Стари Бановци, уписана је у лист непокретности број 5032 к.о. Стари Бановци у површини 01а 78м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Намењена је изградњи објеката породичног становања са пратећим пословањем.

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

**Степен заузетости парцеле:** Степен заузетости до 40% што износи 240м<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:** Индекс изграђености није предвиђен планским документом..

*(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 180м<sup>2</sup>).

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

**Намена објекта:** Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности Пд+П+0, корисне површине око 250м<sup>2</sup>, са уградњом унутрашње гасне инсталације која се разводи од кућног мерно-регулационог сета КМРС типа Г-4 на фасади стамбеног објекта до гасног потрошача у објекту (гасни котао снаге 28kW).

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

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

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

Планирана спратност стамбеног објекта Пд+П+0.

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална дозвољена узетост парцеле је 240м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираним објектима је око 160м<sup>2</sup>.

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

Изграђеност парцеле под планираним објектима је око 160м<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 је око 250м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

**Кота приземља:** Кота приземља објекта мора бити минимално 10 цм више од припадајуће саобраћајнице.

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

Подрумски простор мин. 2.40м.

**Отвори на фасади према ближој суседној међи:** Отворе поставити на парпетни зид минималне висине h = 1.80 м. Максималне димензије прозорских отвора износе 1.20 м x 0.60 м.

**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.

**Нивелација и регулација:** Објекат 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. Потребно је да заузимају 30% укупне површине парцеле.

**Пешачке и приступне саобраћајнице:** Предметна парцела има директан излаз на улицу Фрушкогорску.

**Одводњавање фекалних вода:** Објекат прикључити на водонепропусну септичку јаму на сопственој парцели минимално удаљену од било које међе 2,50м. до проласка уличне канализационе мреже.

**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:** Стамбени 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 Одељења за катастра водова Нови Сад за кат. парц. бр. 2615/15 и 2615/17 к.о. Стари Бановци, нема уписаних водова.

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

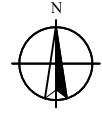
- Електро услови: Према Условима од ЕПС Дистрибуције, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-60210-21 од 03.03.2021.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 04.03.2021. год.
- Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 1313 од 04.03.2021. год.
- Технички услови од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: 595-2/21 од 05.03.2021. год.
- Технички услови – извештај о могућности прикључења објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: ТИ УГИ број: 595-3/21 од 05.03.2021.год.

**Напомена:**

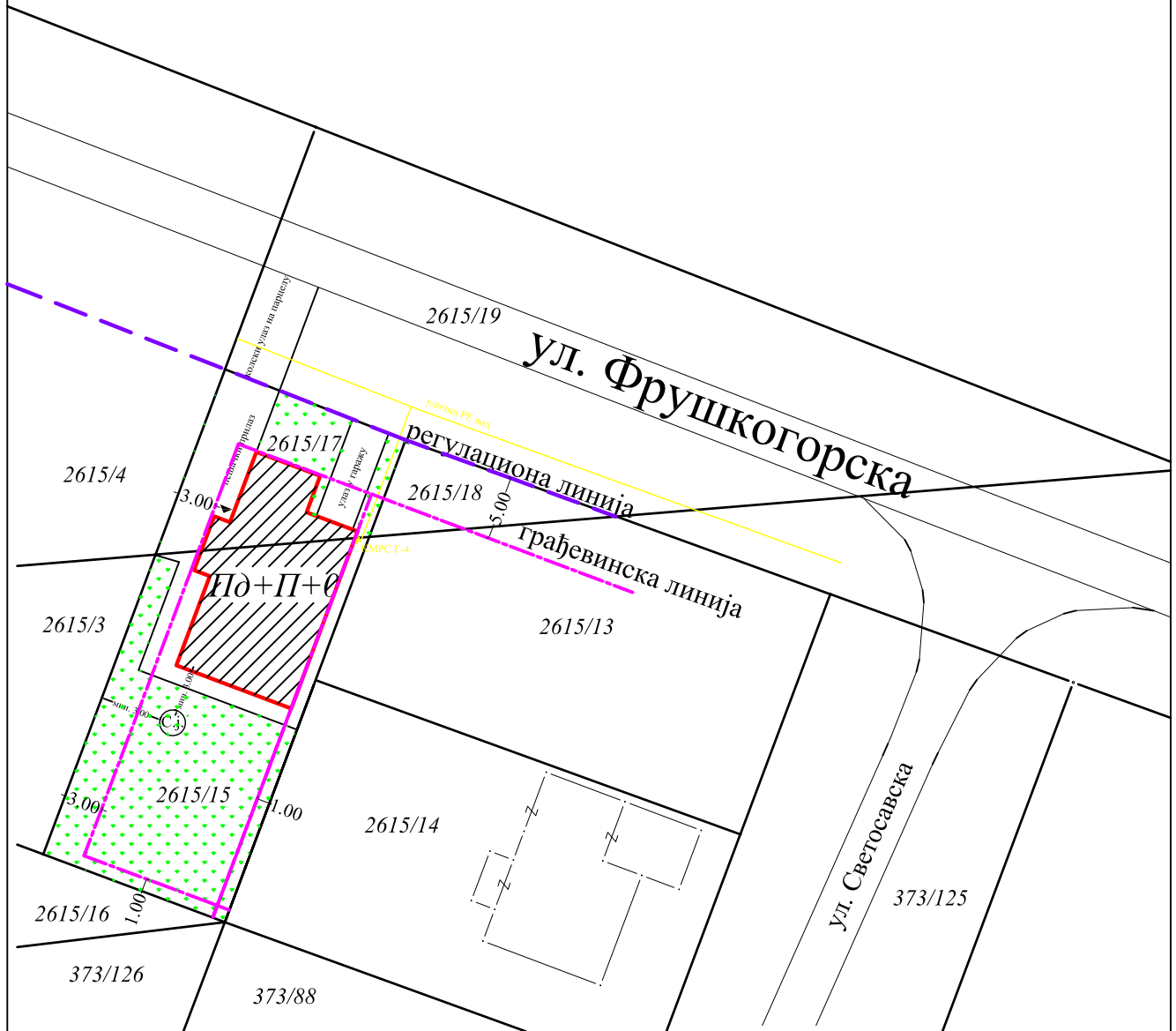
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Пре подношења захтева за употребну дозволу неопходно је објединити предметне парцеле у једну грађевинску парцелу.






# Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

-  Регулациона линија
-  Грађевинска линија
-  Планирана изградња
-  Улаз
-  водонепропусна септичка јама

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

1. Копија катастарског плана за кат. парц. бр. 2615/15 и 2615/17 к.о. Стари Бановци, издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова. бр. 952-04-098-2001/2021 од 08.02.2021.год.
2. Уверење за кат.парц.бр. 2615/15 и 2615/17 к.о. Стари Бановци издато од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова. бр. 956-302-1963/2021 од 08.02.2021.год.
3. Услови од ЕПС Дистрибуције, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-60210-21 од 03.03.2021.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 04.03.2021. год..
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 1313 од 04.03.2021. год.
5. Технички услови од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: 595-2/21 од 05.03.2021. год.
6. Према Техничким условима – извештај о могућности прикључења објекта од „Гас Феромонт“ а.д. Стара Пазова број: ТИ УГИ број: 595-3/21 од 05.03.2021.год.
7. Идејно решење израђено од стране „Konsalting“ д.о.о. Стара Пазова, број техничке документације 95/20-ИДР у Старој Пазови, октобар 2020. године.
8. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 2615/15 и 2615/17 к.о. Стари Бановци израђено од стране геодетског бироа „TERRA PLUS“ д.о.о. Стара Пазова јун.2020.год.
9. Пуномоћје за заступање од стране Јакимов Зорана и Биљане из Старих Бановаца дато Срђану Јовићу из Старе Пазове, власнику и директору „Konsalting“ д.о.о. из Старе Пазове оверена од стране јавног бележника у Старој Пазови Петра Ђурђевића УОП-I бр. 3327-2020 дана 24.06.2020.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 46-55619300, прималац Агенција за привредне регистре.
13. Такса за локацијске услове у износу од 18.595,00 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  
дипл.правник Радомир Невајда

**Начелница Одељења,**

дипл.инж.арх. Душанка Грозданић Миловић

**Доставити:**

1. Јакимов Зорану и Биљани из Старих Бановаца путем пуномоћника;
2. ЕПС Дистрибуцији, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме;
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова;
4. „Гас Феромонт“ а.д. Стара Пазова.