

Република Србија  
Општина Стара Пазова  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: ROP-SPZ-6816-LOCH-2/2021  
Дана: 09.09.2021. године  
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11  
Тел: 022/310-170

**ИЗМЕНА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА**  
**БРОЈ 353-128/2015-III-05**  
**ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА**  
**на кат. парц. бр. 40/1 к.о. Нови Бановци**  
**ул. Светосавској бр. 95-97 у Новим Бановцима**  
**у блоку 556**

**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 (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, 2/20 и 29/21).

**Подносилац захтева:** „**LK NEKRETNINE PLUS**“ д.о.о. (ПИБ 105391371)

из Земуна, ул. Јосипа Кулунџића бр. 19,

**ДРАГОМИР МОМЧИЛОВИЋ**

из Београда и

**ВАЊА ЗЛАТКОВИЋ**

из Београда.

**Пуномоћник:** Марија Прокић  
из Старе Пазове

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-6816-LOCH-2/2021 од 29.03.2021.године.

**Подаци о локацији:** Блок је намењен централној зони насеља, са становањем и централним функцијама као претежним садржајима

**Катастарска парцела:** Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 40/1 к.о. Нови Бановци, уписана је у лист непокретности број 48 к.о. Нови Бановци у површини 21а 19м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Парцела намењена изградњи вишепородичних и породичних стамбених и стамбено пословних објеката.

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

**Степен заузетости парцеле:** До 60% (максимално 1.271м<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:** Није дефинисан планским документом.

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

**Намена објекта:** Измена локацијских услова број 353-128/2015-III-05 од 01.02.2016.године, по којима је исходована грађевинска дозвола број ROP-SPZ-4187-СПИИ-2/2016 дана 12.04.2016.године. Одступање у односу на претходно издате локацијске услове и грађевинску дозволу састоји се у додавању сутеренске етажне, тако да ће укупна спратност објекта износити По+Су+Пр+4+Пк. Корисна површина етажне сутерена износиће око 295м<sup>2</sup>.

На новопроектованој сутеренској етажи планиране су две гараже са укупно три паркинг места, као и три локала и то:

Гаража са два паркинг места корисне површине око  $30\text{m}^2$ ,

Гаража са једним паркинг местом корисне површине око  $30\text{m}^2$ ,

Заједнички простор и комуникација корисне површине око  $81\text{m}^2$ ,

Локал 1 - адвокатска канцеларија корисне површине око  $47\text{m}^2$ ,

Локал 2 - пројектни биро корисне површине око  $63\text{m}^2$ ,

Локал 3 - књиговодствена агенција корисне површине око  $40\text{m}^2$ .

Мења се висинска кота слемена која са додатом сутеренске етаже износи  $+24.37\text{m}$ .

Укупна бруто површина надземна према претходним локацијским условима износила је око  $2.206\text{m}^2$ , а после додавања сутеренске етаже износиће око  $2.555\text{m}^2$ .

Подрумска етажа остаје у потпуности непромењена као и етаже приземља, I спрата, II спрата, III спрата, IV спрата и поткровља и у потпуности су у складу са претходно издатим локацијским условима и грађевинском дозволом.

**Класификација и категорија објекта:** категорија објекта В

Стамбени део објекта В – 112222– 94,6%

Пословни део објекта: Б – 122011 – 5,4%

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

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

**Спратност објекта:** Максимална спратност П+4+Пк.

Планирана спратност По+Су+П+4+Пк.

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је  $1.271\text{m}^2$ .

Заузетост парцеле под планираним објектом је око  $823\text{m}^2$ .

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле планским документом није дефинисана.

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око  $5.386\text{m}^2$ .

*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 етаже сутерена износиће око  $291\text{m}^2$ , а ламеле Б укупно око  $2.700\text{m}^2$ .

**Карактер објекта:** Стални.

**Кота приземља:** Максимално  $+ 0.10\text{m}$ .

**Светла висина просторија:** Гаражни простор минимално  $2,40\text{m}$ .

Пословни простор минимално  $2,80\text{m}$ .

**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. 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 комуналне делатности и заштиту животне средине број 501-79/2021-III-01 од 01.04.2021.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: На основу 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 217-4459/21 од 01.04.2021.год. нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара, али је пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објекта.
- **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. На парцели обезбедити минимално 30% површине парцеле под зеленилом што у конкретном случају износи минимално  $636\text{m}^2$ .

**Пешачке и приступне саобраћајнице:** Парцела има директан улаз - излаз на улицу Светосавску. Колски и пешачки приступ објекту обезбеђује се са интерне саобраћајнице.

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

**Одводњавање отпадних вода:** Канализацију прикључити постојећим прикључком на уличну канализациону мрежу.

**Врста и висина оградe:** Око парцеле потребно је изградити ограду. Елементи оградe (темељи, стубови и зид) морају се градити на властитој парцели. Улична ограда, тамо где се може извести, треба да се естетски уклопи са архитектуром објекта и потребно је извести према улици транспарентно. Максимална висина оградe до 1,80м.

**Загревање објекта:** Објекат загревати на чврсто гориво или електричну енергију.

**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 копији катастарског плана водова нису картиране подземне и надземне инсталације у РГЗ Служби за катастар непокретности Стара Пазова.

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

- Саобраћајни услови: Према условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 5/27 I 2021 од 08.04.2021. год.
- Електро услови: Према Условима од ЕПС Дистрибуције, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-106780-21 од 08.04.2021.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 09.04.2021. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 2147 од 07.04.2021.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: А335-137056/1-2021 од 01.04.2021.год.
- Гасни услови:  
Према Техничким условима – условима о могућности прикључења од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: ТИ УГИ 1070-3/21 од 05.04.2021.год. потписаним 05.04.2021.год.  
Услови од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број 1070-2/21 од 05.04.2021.год. потписаним 05.04.2021.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.



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

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 40/1 к.о. Нови Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-5029/2021 од 22.03.2021.год.
2. Уверење катастра водова Нови Сад за кат.парц.бр. 40/1 к.о. Нови Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 956-302-5029/2021 од 22.03.2021.год. потписано 31.03.2021.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издато од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-79/2021-III-01 од 01.04.2021.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 217-4459/21 од 01.04.2021.год.
5. Услови „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 5/27 I 2021 од 08.04.2021. год.
6. Услови од ЕПС Дистрибуције, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-106780-21 од 08.04.2021.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ 09.04.2021. год.
7. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 2147 од 07.04.2021.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: А335-137056/1-2021 од 01.04.2021.год.
9. Услови од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број 1070-2/21 од 05.04.2021.год. потписаним 05.04.2021.год.
10. Технички услови – извештај о могућности прикључења објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број ТИ УГИ 1070-3/21 од 05.04.2021.год. потписаним 05.04.2021.год.
11. Идејно решење -сепарат израђено од стране с.з.р. „Кућа Stil“ Градимир Радивојевић Предузетник, бр. тех. документације ИДР-03/21, у Крушевцу, марта 2021. године.
12. Пуномоћје за заступање од стране СЗР „КУЋА СТИЛ“ Градимир Радивојевић предузетник дато Марији Прокић из Старе Пазове дана 10.03.2021.год.
13. Заменичко пуномоћје за заступање од стране Градимира Радивојевића из Крушевца дато Марији Прокић из Старе Пазове оверено од стране Јавног бележника Дедајић Саве УОП-III:979-2021 од 04.03.2021.год..
14. Пуномоћје за заступање од стране „LK Nekretnine Plus“ д.о.о Београд-Земун дато Градимиру Радивојевићу из Крушевца, оверено од стране Јавног бележника Дедајић Саве УОП-I:1134-2020 од 26.02.2020.год..
15. Пуномоћје за заступање од стране Драгомира Момчиловића из Београда и Вање Златковић из Београда дато „LK Nekretnine Plus“ д.о.о Београд-Земун, оверено од стране Јавног бележника Дедајић Саве УОП- III:889-2020 од 26.02.2020.год..
16. Такса за захтев износу од 320,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
17. 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.
18. Накнада за ЦЕОП у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 43-57755600, прималац Агенција за привредне регистре.
19. Такса за локацијске услове у износу од 22.706,00 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.

**Начелница,**

дипл.инж.арх. Душанка Грозданић Миловић

### **Доставити:**

1. „LK Nekretnine Plus“ д.о.о Београд-Земун, Драгомиру Момчиловићу из Београда, и Вањи Златковић из Београда, путем пуномоћника,
2. ОУ Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. МУП, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици,
4. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова
5. ЕПС Дистрибуција Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
6. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
7. а.д. „Телеком Србија“ Београд Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица и
8. „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова.