

Република Србија  
Општина Стара Пазова  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: РОР-СПЗ-3942-ЛОС-1/2021  
Дана: 05.07.2021. године  
**СТАРА ПАЗОВА**, Светосавска бр.11  
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
**ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА**  
**СА УНУТРАШЊОМ ГАСНОМ ИНСТАЛАЦИЈОМ**  
**на кат. парц. бр. 1895 к.о. Стари Бановци**  
**у ул. Миленка Певца бб у Старим Бановцима**  
**блок 40а**

**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, 9/20 (чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту) и 52/21), 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) и 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 број: 112-5-25/2019-III од 14.06.2019. године.

**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:** **НЕМАЊА КОЧИЈАШЕВИЋ**

из Војке и

**СНЕЖАНА КОЧИЈАШЕВИЋ**

из Старе Пазове

**Пуномоћник:** Дејан Митов предузетник

Студио за просторни дизајн „Моделарт Архитекти“ Димитровград

Дејан Митов из Новог Сада

**Број и дан подношења захтева:** РОР-СПЗ-3942-ЛОС-1/2021 од 17.02.2020.године.

**Подаци о локацији:** Блок 40а-Централна зона.

**Катастарска парцела:** Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1895 к.о. Стари Бановци уписана је у лист непокретности број 5136 ко. Стари Бановци у површини 07а 21м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Блок 40 намењен је централним делатностима са пратећим становањем, заузима површину од 6,46 хектара. Комунално опремање наслања се на инфраструктурне капацитете у насељу Каблар. Стационарни саобраћај решава се у оквиру сваке парцеле. У дну парцеле према обали Дунава забрањена је градња у заштитном појасу ширине 25 метара.

Блок 40 подељен је на три дела: 40, 40б и 40в.

Кат. Парц. Бр. 1895 к.о. Стари Бановци налази се у обухвату дела блока 40 у делу 40а.

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

**Индекс заузетости парцеле:** До 70% (Максимално 505м<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:** До 2,4 (Максимално 1730м<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 216м<sup>2</sup>).

**Намена објекта:** Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+1, корисне површине око 230м<sup>2</sup> са уградњом унутрашње гасне инсталације која се разводи од кућног мерно-регулационог сета КМРС тип Г-4 на фасади објекта до гасног потрошача у објекту (кондензациони гасни котао снаге 24kW).

**Категорија и класа објекта:** Доминатна категорија А

Стамбени објекат 111011 А 100%

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

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

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

Спратност планиране изградње П+1.

**Заузетост парцеле под објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле је 505м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 150м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 1730м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 285м<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 230м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

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

**Светла висина просторија:** Минимално за стамбени објекат 2.60м.

**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:** Објекте 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. Минимално 30% зелених површина.

**Пешачке и приступне саобраћајнице:** Парцела нема директан излаз на површину јавне намене – улицу Миленка Певца. Да би се остварила веза са улицом неопходно је успоставити приватни пролаз као индиректну везу са улицом највише за четири грађевинске парцеле у минималној ширини 2,5 метра. Приватни пролаз у минималној ширини у конкретном случају успоставља се на кат. парц. бр. 1894, 1896/1 и 1896/3 к.о. Стари Бановци у корист власника кат. парц. бр. 1895 к.о. Стари Бановци.

За потребе паркирања моторног возила предвиђена су два гаражна места у склопу објекта.

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

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

**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 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 копији катастарског плана водова од РГЗ–а Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад, учртане су инсталације телефона и гаса.

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

- Електро услови: Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-80617-21 од 23.03.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 23.03.2021. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 1606 од од 16.03.2021.год.
- Гасни услови:  
Према Техничким условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: 845-2/21 од 25.03.2021. год.  
Према Техничким условима – извештај о могућности прикључења објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: ТИ УГИ број: 845-3/21 од 25.03.2021. год.

**Напомена:**

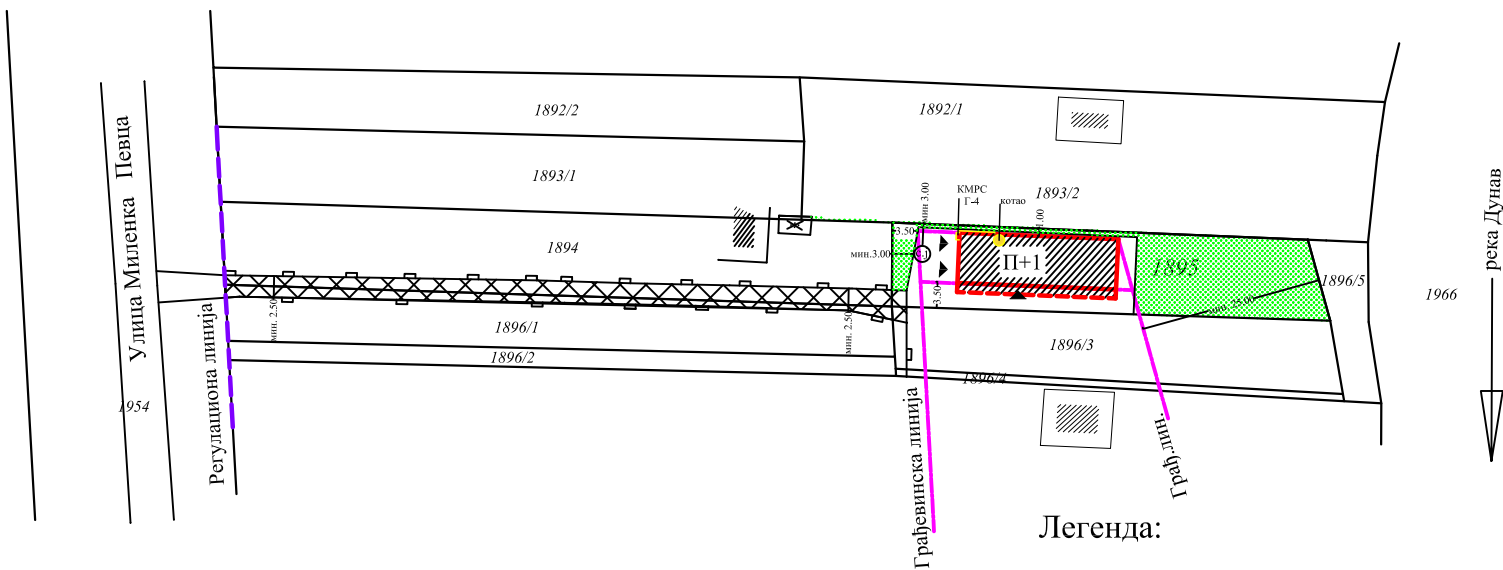
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Пре подношења захтева за грађевинску дозволу обавеза је уписа права службености пролаза за потребе формирања индиректне везе предметне парцела са улицом на кат. парц. бр. 1894 к.о. Стари Бановци или и на кат.парц.бр. 1996/1 и 1896/3 к.о. Стари Бановци у корист власника кат. парц. бр. 1895 к.о. Стари Бановци у укупној минималној ширини од 2,50 метара у РГЗ Служби за катастар непокретности Стара Пазова.

# Приказ регулационих и грађевинских линија



P = 1:1000



Легенда:

--- Регулациона линија

— Грађевинска линија

▨ Планирана изградња

▲ Улаз

⊙(с.ј) Водонепропусна септичка јама

▩ Индиректна веза - пролаз до улице

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

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 1895 к.о. Стари Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-4051/2021 од 09.03.2021.год.
2. Копија катастарског плана водова од РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад, за кат. парц. бр. 1895 к.о. Стари Бановци, бр. 956-302-4162/2021 од 08.03.2021.год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-80617-21 од 23.03.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 23.03.2021. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 1606 од од 16.03.2021.год.
5. Технички услови од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: 845-2/21 од 25.03.2021. год.
6. Технички услови – извештај о могућности прикључења објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: ТИ УГИ број: 845-3/21 од 25.03.2021. год.
7. Идејно решење израђено од стране Дејан Митов предузетник Студио за просторни дизајн „Моделарт Архитекти“ Димитровград, број техничке документације 07\_ИДР\_00/2021 у Димитровграду фебруар 2021.год.
8. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 1895 к.о. Стари Бановци израђен од агенције „GEOSPЕЦИЈАЛ“ д.о.о. Стара Пазова фебруара 2021.год.
9. Пуномоћје за заступање од стране Немање Кочијашевића из Војке и Снежане Кочијашевић из Старе Пазове дато Дејану Митову предузетнику Студио за просторни дизајн „Моделарт Архитекти“ Димитровград, оверено код Јавног бележника Снежане Скорић из Старе Пазове УОП-П:418-2021 дана 08.02.2021.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 68-53735100 прималац Агенција за привредне регистре.
13. Такса за локацијске услове у износу 19.988,00 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:**

дипл.правник Радомир Невајда

**Начелница:**

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

**Доставити:**

1. Кочијешевић Немањи из Војке и Кочијашевић Снежани из Старе Пазове, путем пуномоћника,
2. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
4. „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова.