

Република Србија  
Општина Стара Пазова  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: ROP-SPZ-29306-LOC-1/2020  
Дана: 05.01.2021. године  
**СТАРА ПАЗОВА**, Светосавска бр.11  
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
**ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА**  
**на кат. парц. бр. 2378/7 к.о. Нови Бановци,**  
**ул. Церска бб**  
**блок 44**

**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. 68/2019), 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“, 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 и 2/20).

**Подносилац захтева: ПЕТАР ВРАЊЕШ**

из Нових Бановаца

**Пуномоћник:** Ненад Ђикић

из Свилајнца

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-29306-LOC-1/2020 од 13.10.2020.год.

**Подаци о локацији:** Централна зона - блок 44 је намењена градњи стамбених, стамбено - пословних, пословних, јавних објеката 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. 2378/7 к.о. Нови Бановци, уписана је у лист непокретности број 2867 к.о. Нови Бановци у површини 9а 70м<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:** Максимално до 70% (што износи 679м<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:** Максимално до 2,0 (што износи 1940м<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:** 30 % (минимално 291м<sup>2</sup>).

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

**Намена објекта:** Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом. Објекат ће бити спратности Пд+П+0, укупне корисне површине око 290м<sup>2</sup>.

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

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

**Спратност објекта:** Максимално дозвољена спратност објекта П+2+Пк(Пе).

Планирана спратност објекта је Пд+П+0.

**Заузетост парцеле под постојећим и планираним објектима:** Максимална дозвољена заузетост парцеле је 679м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираним објектом је око 195м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена БРГП је 1940м<sup>2</sup>.

Планирана БРГП стамбеног објекта је око 195м<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:** Укупна корисна површина стамбена објекта износи око 290м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

**Висина слемена крова:** Није дефинисано.

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

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

**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.

**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.

**Пешачке и приступне саобраћајнице:** Предметна парцела има директан излаз на улицу Церску са које се остварује прилаз до планираног објекта.

**Одводњавање фекалних вода:** Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропуснеу септичке јаме на парцели минимално удаљене од било које међе 3м. Септичке јаме представљају прелазно решење до изградње фекалне канализације у улици.

**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:** Објекат ће се загревати алтернативно, на чврста горива 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 Уверењу РГЗ Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад нема картираних инсталација за кат. парц. бр. 2378/7 к.о. Нови Бановци.

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

- Електро услови: Према Условима од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-356361-20 од 08.12.2020. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд дана 09.12.2020. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 9556 од 03.12.2020. год.

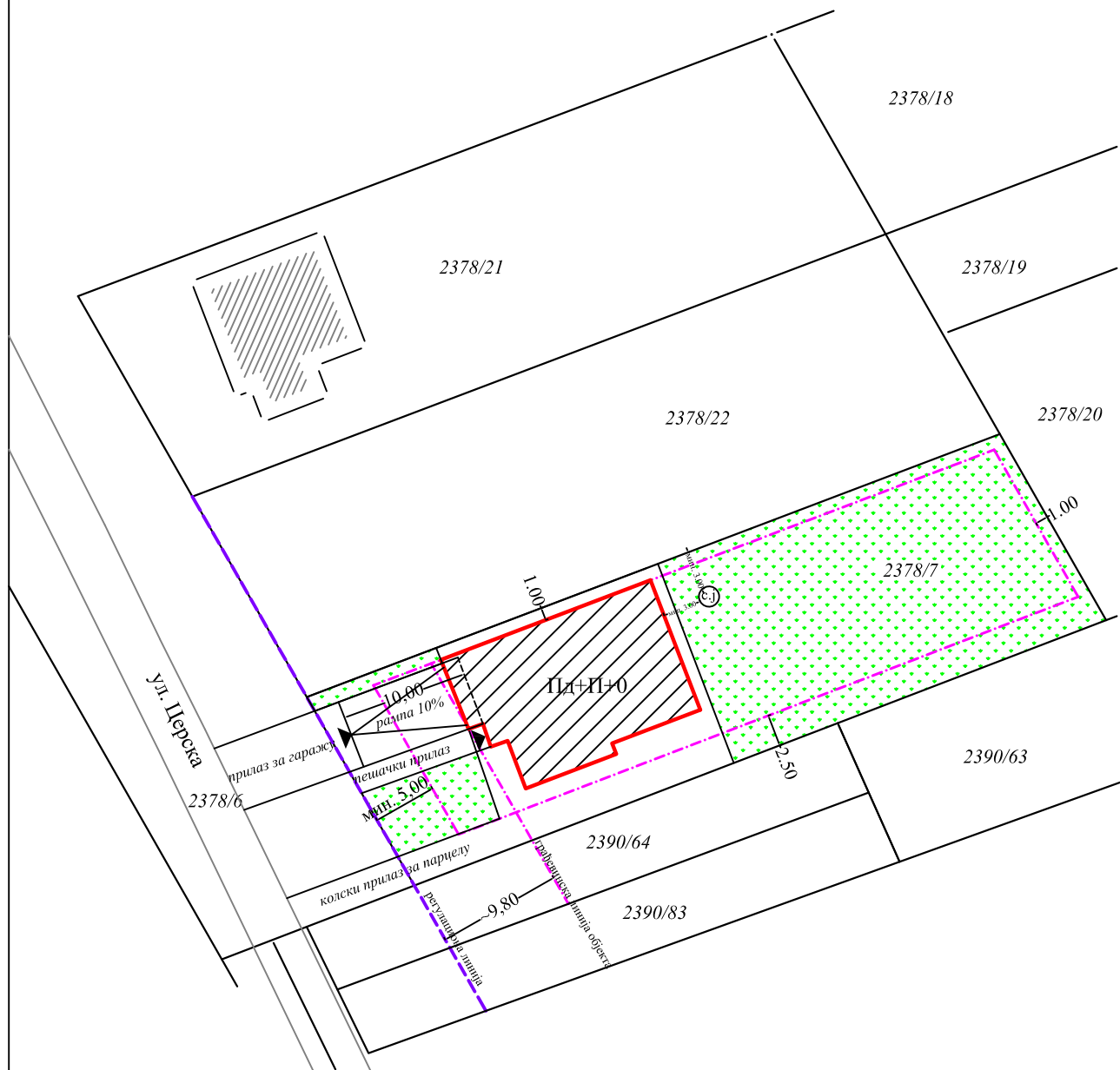
**Напомена:**

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.

# 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. 2378/7 к.о. Нови Бановци, издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова бр. 952-04-098-20266/2019 од 25.11.2020. год.
2. Уверење за кат. парц. бр. 2378/7 к.о. Нови Бановци, издата од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-01-302-18287/2020 од 20.11.2020.год.
3. Услови од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-356361-20 од 08.12.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд дана 09.12.2020. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 9556 од 03.12.2020. год.
5. Идејно решење стамбеног објекта израђено од СР “АНЂЕЛКОВИЋ СЛАВОЉУБ“, Власотинце, број техничке документације 57-1/20, у Крагујевцу, октобра 2020.год.
6. Пуномоћје за заступање од стране Петра Врањеша из Нових Бановаца, дато Ненаду Ђикићу из Свилајнца, оверено код јавног бележника Петра Ђурђевића, бр. УОП-П:5283-2020 од дана 01.10.2020. год.
7. Катастарско топографски план за кат.парц. бр. 2378/7 к.о. Нови Бановци израђен од „TERRA PLUS“ д.о.о. из Старе Пазове од јула 2020. год.
8. 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.
9. 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.
10. Накнада за ЦЕОП у износу од 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 89-52438300, прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу од 17.028,00 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

**Начелница,**

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

**Доставити:**

1. Петру Врањешу из Нових Бановаца, путем пуномоћника,
2. ЕПС Дистрибуцији, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова.