

Република Србија  
Општина Стара Пазова  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: РОР-СПЗ-10675-ЛОС-1/2021  
Датум: 30.07.2021. 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. 1239 к.о. Стари Бановци**  
**у ул. Јована Дучића бб у Старим Бановцима**  
**у блоку 16**

**Законски основ за израду локацијских услова:** Локацијски услови израђују се на основу чл. 53а. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/19-др.закон, 9/2020 и 52/2021), 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.031-111/2021-III од 21.07.2021. 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:** **СТЕФАН ВЛАЧИЋ**  
из Старих Бановаца  
**МИРЈАНА ВЛАЧИЋ**

**Пуномоћник:** Срђан Јовић  
из Старе Пазове

**Број и дан подношења захтева:** РОР-СПЗ-10675-ЛОС-1/2021 од 14.04.2021. године

**Подаци о локацији:** Блок 16 - намењен породичном становању са могућношћу пословања уз становање, као и за изградњу угоститељских и објеката у функцији туризма у источном делу блока уз водоток Будовара, на простору који представља зону утицаја садржаја Марине, хотела и осталих садржаја блока 11. Такође, могуће је градити стамбене комплексе резиденцијалног становања као и туристичко рекреативне комплексе са смештајним капацитетима који могу бити павиљонског типа/кондоминијум тј. више слободностојећих објеката у функцији основне намене, са заједничким садржајима на комплексу у смислу вишег стандарда становања, али и објекти у низу који задовољавају исти квалитет становања.

У делу блока 16, простору који је оивичен са севера и истока улицом Јована Дучића, са југа улицом „Нова 9“, са запада улицом „Нова 10“, дозвољава се изградња кућа у низу, које ће се инфраструктурно снабдевати из улице Јована Дучића. Овакви објекти могу бити на једној грађевинској парцели, а ближи услови за њихово постављање биће дефинисани путем Урбанистичког пројекта, чија је израда за ову намену објеката неопходна.

**Катастарска парцела:**

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1239 к.о. Стари Бановци, уписана је у лист непокретности број 5145 к.о. Стари Бановци у површини 10а 39м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Намењена је за породично становање са могућношћу пословања уз становање.

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

**Степен заузетости парцеле:** До 40% (максимално 416м<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:** До 0,6 (максимално 623м<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 312м<sup>2</sup>).

**Намена објекта:** На кат. парц. бр. 1239 к.о. Стари Бановци планира се:

- рушење постојећег стамбеног објекта обележеног бројем 1 на копији плана, спратности П+0, бруто површине 218м<sup>2</sup>

- изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом корисне површине око 110м<sup>2</sup>, спратности П+0

- уградња унутрашње гасне инсталације која се разводи од кућног мерно-регулационог сета КМРС тип Г - 4 на фасади стамбеног објекта до гасних потрошача у објекту (гасни котлоу снаге 24kW и гасни шпорет снаге 3kW).

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

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

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

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

Планирана спратност објекта П+0.

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектом је 416м<sup>2</sup>.

Укупна заузетост парцеле под планираним објектом је око 135м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 623м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 135м<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 износи око 110м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

**Кота приземља:** Минимално + 0.15 м.

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

**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:** 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 минимум 30% укупне површине парцеле.

**Пешачке и приступне саобраћајнице:** Приступ предметној парцели планиран је из улице Здравка Јекића. Предвиђено је формирање једног паркинг места на сопственој парцели.

**Одводњавање фекалних вода:** Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму минимално удаљену од међа и објекта 3,00м. Водонепропусна септичка јама представља прелазно решење до изградње фекалне канализационе мреже 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 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 Одељења за катастар водова Нови Сад картиране су гасне и инсталације телефона на кат.парц.бр. 1239 к.о. Стари Бановци.

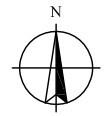
### **Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:**

- Електро услови:  
Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-49077-21 од 03.06.2021. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 04.06.2021. год.
- Водни и канализациони услови:  
Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 3530 од 02.06.2021.год.
- Гасни услови:  
Технички услови од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број 1723-2/21 од 01.06.2021. год.  
Технички услови – извештај о могућности прикључења објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број ТИ УГИ 1723-3/21 од 01.06.2021. год.

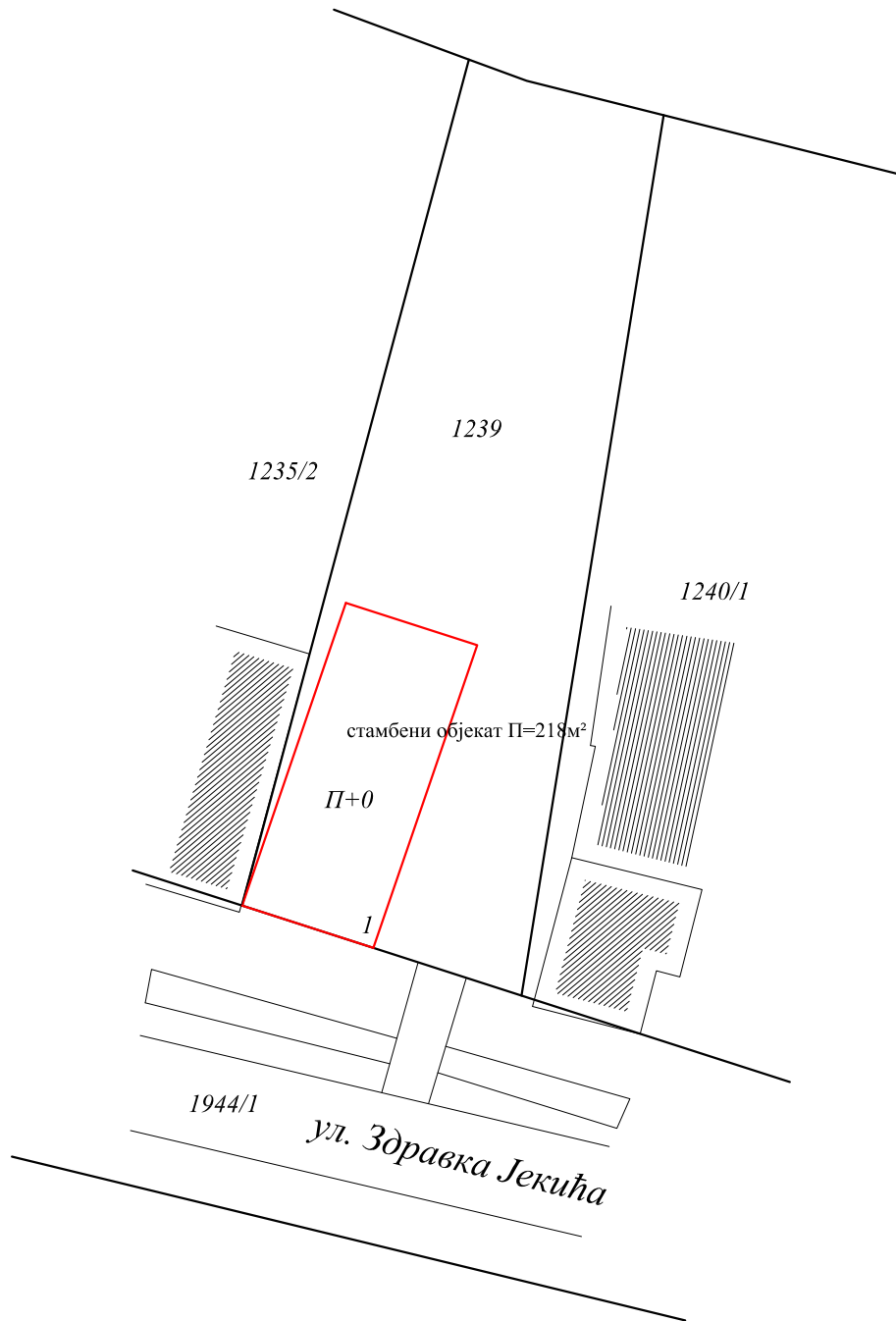
### **Напомена:**

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.

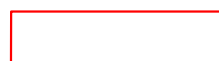
# Приказ рушења



РАЗМЕРА 1 : 250

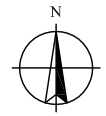


## ЛЕГЕНДА

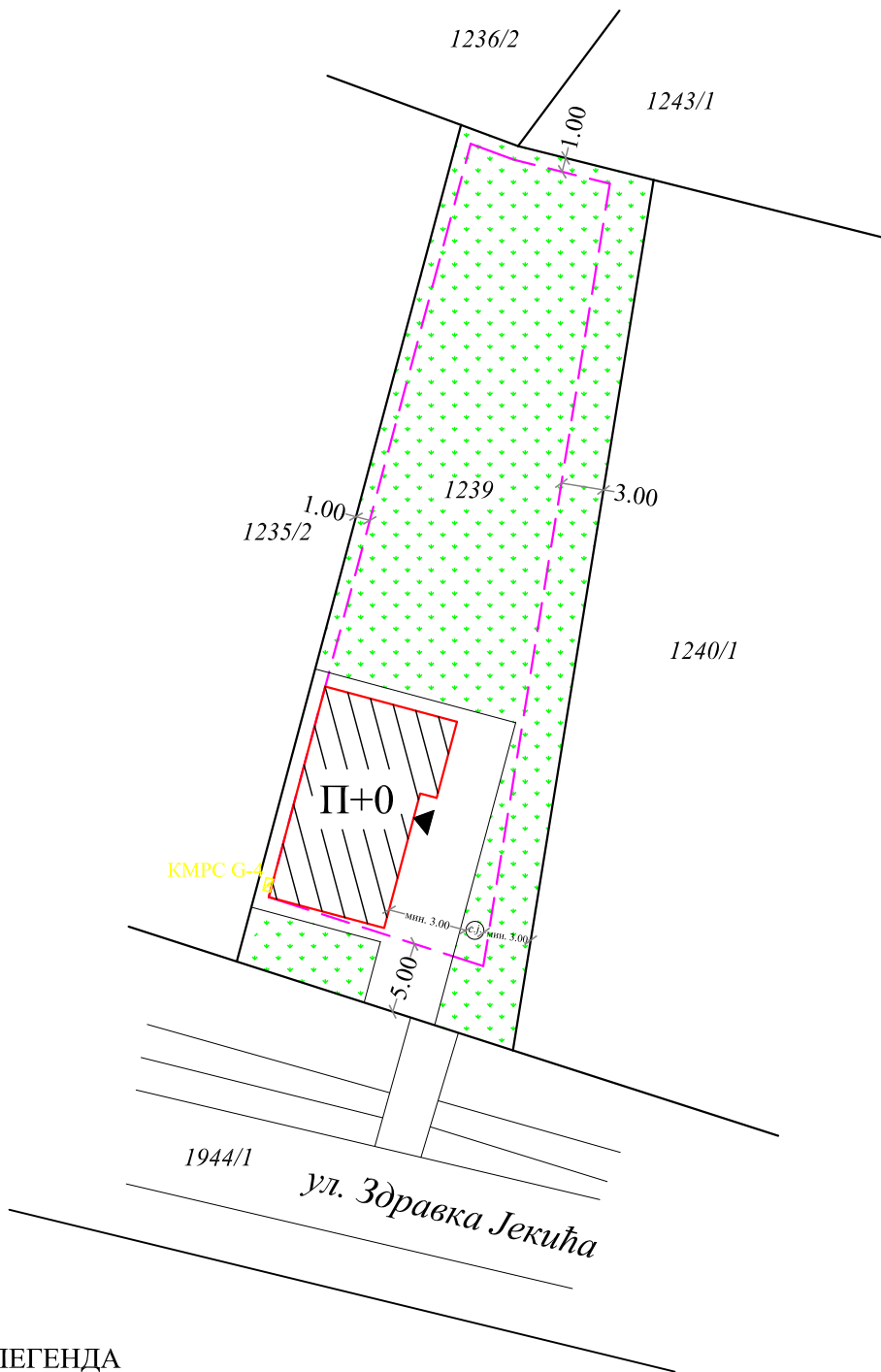


планирано рушење






# Приказ грађевинских и регулационих линија



РАЗМЕРА 1 : 250



## ЛЕГЕНДА

-  регулациона линија
-  грађевинска линија
-  планирана изградња
-  улаз у објекат
-  водонепропусна септичка јама

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

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 1239 к.о. Стари Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-9713/2021 од 21.05.2021. год.
2. Копија катастарског плана водова од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Нови сад за кат.парц.бр. 1239 к.о. Стари Бановци, бр. 956-302-10360/202 од 25.05.2021. год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-49077-21 од 03.06.2021. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 04.06.2021. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 3530 од 02.06.2021.год.
5. Технички услови од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број 1723-2/21 од 01.06.2021. год.
6. Према Техничким условима – извештај о могућности прикључења објекта од „Гас Феромонт“ а.д. Стара Пазова број ТИ УГИ 1723-3/21 од 01.06.2021. год.
7. Идејно решење израђено од стране „Konsalting“ д.о.о. Стара Пазова, број техничке документације 60/21-ИДР, из априла 2021. године
8. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 1239 к.о. Стари Бановци израђен од стране бироа за геодетске послове и посредовање „TERRA PLUS“ д.о.о. из из Старе Пазове, из фебруара 2021. год.
9. Пуномоћје за заступање од стране Стефана и Мирјане Влачић из Старих Бановаца дато Срђану Јовићу из Старе Пазове, оверено код Јавног бележника Петра Ђурђевића у Старој Пазови под бројем УОП-П: 1262-2021 дана 09.04.2021. год.
10. Такса за решење 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 12-52116900, прималац Агенција за привредне регистре
13. Такса за локацијске услове у износу од 14.666,00 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. Стефану и Мирјани Влачић из Старих Бановаца, 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.