



Република Србија

Општина Стара Пазова

ОПШТИНСКА УПРАВА

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-27249-LOC-1/2021

Дана: 05.11.2021. године

СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11

Тел: 022/310-170

### ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

#### ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА

на кат. парц. бр. 373/135 к.о. Стари Бановци

у ул. Фрушкогорска бб. 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, 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), 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 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:** БРАНКА БУРСАЋ ВРАЂЕШ

из Старе Пазове.

**Пуномоћник:** Стојан Шукунда (ЈМБГ 0610983800079)

из Новог Сада, ул. Омладинска бр. 28/б

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-27249-LOC-1/2021 од 20.08.2021. године.

**Подаци о локацији:** Блок 21 намењен је породичном становању са пратећим пословањем.

**Катастарска парцела:** Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 373/135 к.о. Стари Бановци уписана је у лист непокретности број 4395 ко. Стари Бановци у површини 0ба 70м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Парцела намењена изградњи породичног стамбеног, стамбено пословног или пословног објеката.

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

**Степен заузетости парцеле:** До 40% (максимално 268м<sup>2</sup>).

*Степан заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.*

**Индекс изграђености парцеле:** Индекс изграђености није дефинисан Планом.

*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 201м<sup>2</sup>).

**Намена објекта:** Планира се изградња стамбено-пословног објекта спратности П+Пк, са једном стамбеном јединицом уделу приземља (степениште) и

поткровљу, корисне површине око 45м<sup>2</sup> и пословним простором у приземљу који је намењен за контролу противпожарних апарата, хидрантске мреже и испитивање и контролу опреме корисне површине 45м<sup>2</sup>.

**Класификација и категорија објекта:**

стамбени део објекта А - 111011 – 50%.

пословни део објекта Б – 123001 – 50%

**Фазност изградње:** Нема фазне изградње.

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

**Спратност објекта:** Максимална спратност објекта је П+1+Пк.

Спратност планиране изградње стамбено-пословног објекта П+Пк.

**Заузетост парцеле под објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле је 268м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 55м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Дозвољена изграђеност парцеле није дефинисана Планом..

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 108м<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 орисна површина планиране изградње је око 90м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

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

Минимално за пословни простор +0.10м

**Светла висина просторија:** Минимално за стамбени простор 2,60м.

Минимално за пословни простор 2,80м.

**Осветљење и вентилација:** Све просторије у објекту морају имати вентилацију, дневно или вештачко светло.

**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.

**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, Одељење за привреду број 501-203/2021-III-01 од 07.09.2021.год.није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.

**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.

Минимално 30% зелених површина.

**Пешачке и приступне саобраћајнице:** Парцела има постојећи улаз-излаз на улицу Фрушкогорску. За потребе паркирања обезбедити простор за два паркинг места на сопственој парцели.и то једно место за стамбени део објекта и друго место за пословни део објекта.

**Одводњавање фекалних вода:** Фекалне воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму минимално удаљену од било које међе 2,50м. Септичка јама представља прелазно решење до изградње насељске фекалне канализације.

**Одводњавање површинских вода:** Атмосферске воде одвести на зелене површине поред објекта у оквиру сопствене парцеле.

**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 алтернативно на електричну енергију, чврста горива или 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 копија катастарског плана водова од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, картирани су подземни и

надземни водови струје.

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

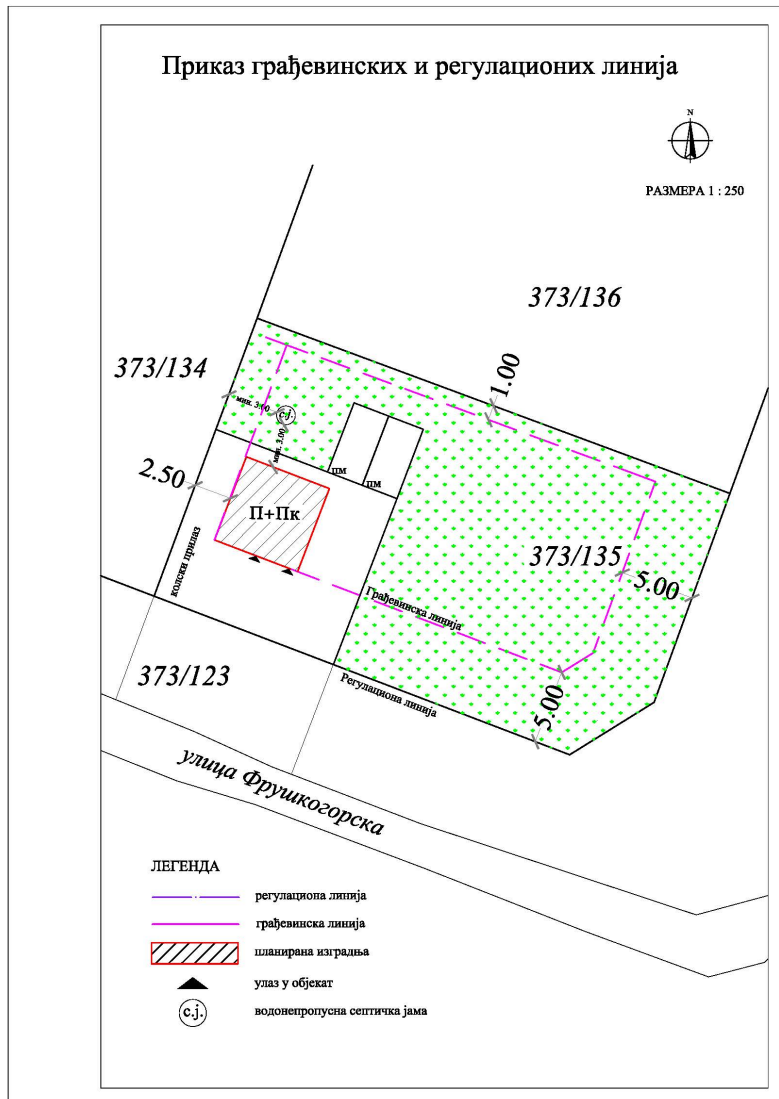
- Саобраћајни услови: Према условима од ј.п. „Чистоћа“ из Старе Пазове број 5/80 2021 од 15.09.2021.год.
- Електро услови: Према Условима од заведено на писарници „Електродистрибуција Србија“ д.о.о. Београд, Отгранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.- 198130-21 од 16.09.2021. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србија“ д.о.о. Београд дана 16.09.2021. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 6094 од 15.09.2021. год.
- ТТ услови: Према Техничким условима од Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број Д 210-392702/1-2021 од 07.09.2021.год.
- Гасни услови:

Према условима „Гас –Феромонт“ А.Д. из Старе Пазове бр. 3199-2/21 од 28.09.2021.год.

Према Техничким условима – извештају о могућности прикључења објекта „Гас –Феромонт“ А.Д. из Старе Пазове бр. 3199-3/21 од 28.09.2021.год., електронски потписано 28.09.2021. 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.



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

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 373/135 к.о. Стари Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр.952-04-098-17970/2021 од 01.09.2021.год.

2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 373/135 к.о. Стари Бановци од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-19030/2021 од 27.08.2021.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељење за привреду број 501-203/2021-III-01 од 07.09.2021.год.
4. Услови ј.п. „Чистоћа“ из Старе Пазове број 5/80 2021 од 15.09.2021.год.
5. Услови од „Електродистрибуција Србија“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-19813021 од 16.09.2021. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србија“ д.о.о. Београд дана 16.09.2021. год.
6. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 6094 од 15.09.2021. год.
7. ТТ услови: Према Техничким условима од Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број Д 210-392702/1-2021 од 07.09.2021.год
8. Гасни услови: Према условима „Гас –Феромонт“ А.Д. из Старе Пазове бр. 3199-2/21 од 28.09.2021.год.
9. Технички услови – извештај о могућности прикључења објекта „Гас –Феромонт“ А.Д. из Старе Пазове бр. 3199-3/21 од 28.09.2021.год., електронски потписано 28.09.2021. год.
10. Идејно решење израђено од стране „НБ консултантске услуге Нови Бановци“ из Нових Бановаца, бр. тех. документације ИДР А 01/21, израђено у Новим Бановцима, август 2021.год.
11. Катастарско топографски план израђен од Бироа за извођење геодетских радова „TERRA nova“ Смиљковић Ненад ПР Стара Пазова дана 23.04.2021. год.
12. Пуномоћје за заступање од стране инвеститора Бранке Бурсаћ Врањеш дато „НБ консултантске услуге Нови Бановци“ из Нових Бановаца и директорки Бранки Бурсаћ Врањеш из Нових Бановаца, електронски потписана дана 19.08.2021.год.
13. Пуномоћје за заступање од стране „НБ консултантске услуге Нови Бановци“ из Нових Бановаца дато Стојану Шукунди из Новог Сада, електронски потписана дана 19.08.2021.год.
14. Такса за захтев у износу од 3240,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
15. 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.
16. Накнада за ЦЕОП у износу од 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 9741-51000000 прималац Агенција за привредне регистре.
17. Такса за локацијске услове у износу 11.241,00 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:

Биљана Симеуновић, струк.инж.грађ.

Радомир Невајда, дипл.правник

Начелница,

Душанка Грозданић Миловић дипл.инж.арх.

#### Доставити:

1. Бранка Бурсаћ Врањеш из Старих Бановаца, путем пуномоћника,
2. Одељење за привреду ОУ Стара Пазова,
3. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова
4. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о.Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
5. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
6. „Телеком Србија“ д.о.о. Београд, Одељење Сремска Митровица,
7. „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова.