



Република Србија  
Општина Стара Пазова  
ОПШТИНСКА УПРАВА  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: ROP-SPZ-8306-LOC-1/2021  
Дана: 03.11.2021. године  
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11  
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ  
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА  
на кат. парц. бр. 2159/21 к.о. Нови Бановци,  
ул. цара Душана бб  
блок 66**

**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 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 31. 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 031-111/2021-III од 21.07.2021. 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, 2/20 и 29/21).

**Подносилац захтева:** МИЛАН СТЕГЊАИЋ

из Београда (Земун)

**Пуномоћник:**

с.р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ (ПИБ 102695520) Стара Пазова

Стара Пазова, Ћирила и Методија бр. 15,

чији је законски заступник Марина Маринко Новак из Старе Пазове,

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-8306-LOC-1/2021 од 25.03.2021.год.

**Подаци о локацији:** Блок 66 намењен је породичном становању са пратећим пословањем које не угрожава становање.

**Катастарска парцела:** Подаци су прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 2159/21 к.о. Нови Бановци, уписана је у лист непокретности број 2906 к.о. Нови Бановци у површини од 19а 59м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Парцела је намењена за индивидуално становање са пратећим садржајима.

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

**Степен заузетости парцеле:** Максимално до 70% (што износи 1371м<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:** Максимални индекс није предвиђен Планом.

*(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 588м<sup>2</sup>).

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

Стамбени објекат А - 111011 - 100%.

**Намена објекта:** Планирана је изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+0, корисне површине око 195м<sup>2</sup>.

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

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

**Спратност објекта:** Максимално дозвољена спратност објекта П+1+Пк  
Планирана спратност објекта је П+0.

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимално до 1371м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираним објектом је око 225м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимални индекс изграђености није предвиђен Планом.

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 225м<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 стамбеног објекта износи око 195м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

**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 = 1,80м. Максималне димензије прозорских отвора износе 1,20м x 0,60м.

**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 30% укупне површине парцеле.

**Пешачке и приступне саобраћајнице:** Предметна парцела има директан излаз на ул. цара Душана (кат. прц. бр. 2159/30 и 2158 к.о. Нови Бановци) и са које се остварује прилаз до планираног објекта. Обезбедити паркирање за једно паркинг место на сопственој парцели.

**Одводњавање фекалних вода:** Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму на парцели, минимално удаљену од било које међе најмање 3,0м. Водонепропусна септичка јама представља прелазно решење до изградње фекалне канализације у улици.

**Одводњавање атмосферских вода:** Атмосферске воде одвести на зелене површине поред објекта, на сопственој парцели.

**Врста и висина оgrade:** Око парцеле потребно је изградити ограду. Елементи оgrade (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 оgrade 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 или чврста горива.

**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 уписаних водова за кат. парц. бр. 2159/21 к.о. Нови Бановци.

**Услови за прикључење 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.-123463-21 од 21.07.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 23.07.2021. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 5030 од 28.07.2021.год..

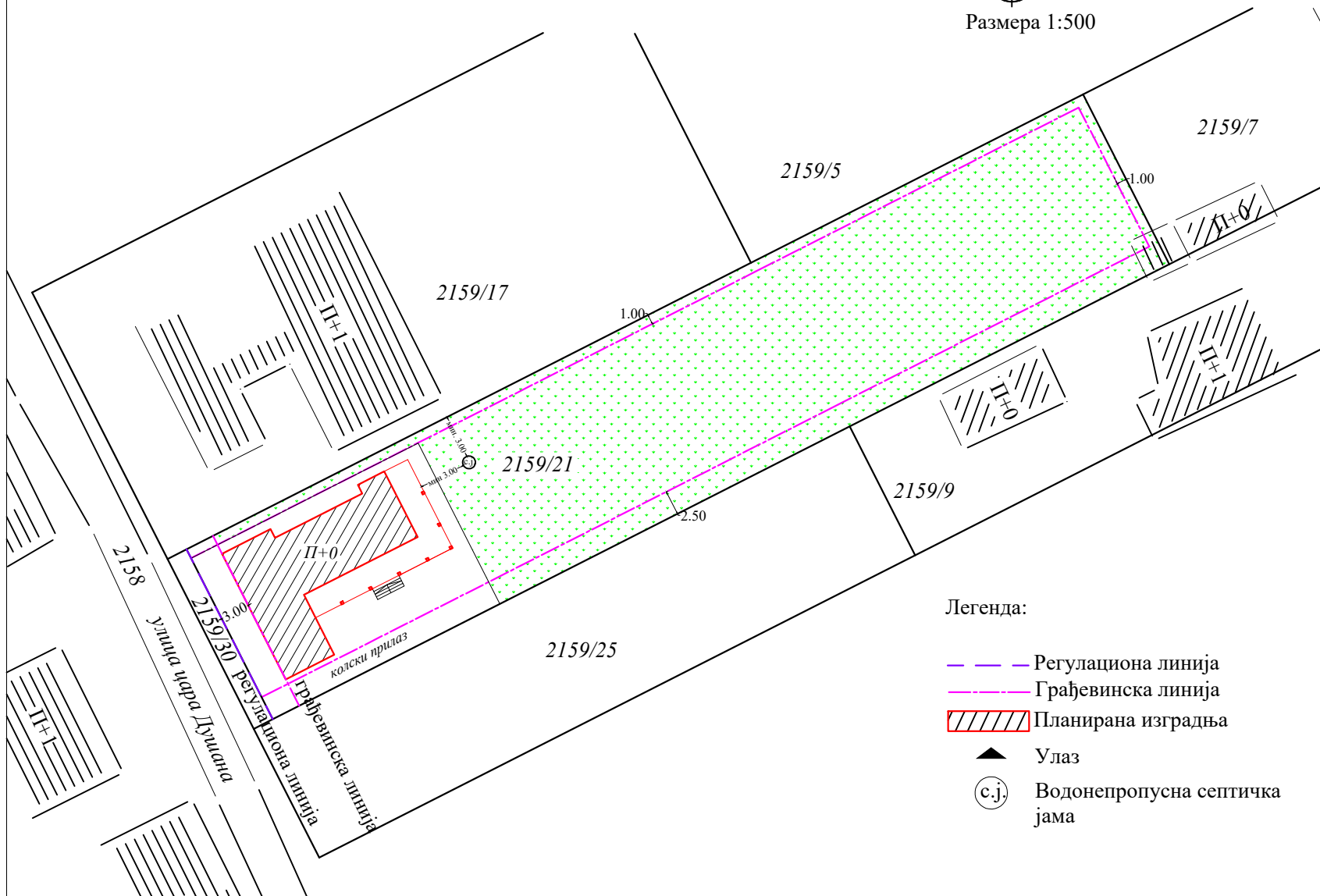
**Напомена:**

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 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. 2159/21 к.о. Нови Бановци, издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова. електронски потписано 12.07.2021.год.
2. Уверење за кат. парц. бр. 2159/21 к.о. Нови Бановци издата од РГЗ-а Службе за катастар непокретности Одељења за катастар водова Нови Сад бр. 956-302-14725/2021 од 08.07.2021.год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-123463-21 од 21.07.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 23.07.2021. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 5030 од 28.07.2021.год.
5. Идејно решење израђено од стране с.р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ Стара Пазова, број техничке документације ИДР-ГП-022/2020, новембра 2020. год.
6. Пуномоћје за заступање од стране Стегњаић Милана из Београда - Земуна дато с.р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“из Старе Пазове оверено код Јавног бележника Петра Ђурђевића из Старе Пазове под бројем УОП- II:5790-2020 од 10.11.2020. год.
7. 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.
8. 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.
9. Накнада за ЦЕОП у износу од 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 62-59645700, прималац Агенција за привредне регистре.
10. Такса за локацијске услове у износу од 15.320,00 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. Стегњаић Милану из Београда, путем пуномоћника,
2. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова.