



Република Србија  
Општина Стара Пазова  
Општинска управа Стара Пазова  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: ROP-SPZ-21412-LOC-1/2021  
Дана: 29.11.2021. године  
Стара Пазова, Светосавска бр.11  
Број телефона: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ  
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА  
на кат. парц. бр. 3553/1 к.о.Стари Бановци  
ул. Аласка бб, Стари Бановци  
блок 38**

**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), 31/2019, 37/19 др. Закон, 9/20 (чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту) и 52/2021), 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 општина Срема“ бр. 2/10, 17/12, 29/13, 42/16, 31/19, 2/20 и 29/21).

**Подносилац захтева: ВЕРИЦА ЖИВАНОВИЋ**

из Београда

**Пуномоћник:** с.р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ (ПИБ 102695520)  
из Старе Пазове, ул. Ћирила и Методија бр. 15/13  
тј. опуномоћено лице Марина Маринко Новак

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-21412-LOC-1/2021 од 08.07.2021. год.

**Подаци о локацији:** Зона становања – Блок 38 - намењен за становање са централним садржајима.

**Катастарска парцела:**

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3553/1 к.о. Стари Бановци, уписана је у лист непокретности број 5088 к.о. Стари Бановци у површини од 06а 20м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Блок 38 је намењен становању са централним садржајима.

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

**Степен заузетости парцеле:** Није дефинисано планским актом.

*(Степен заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима);*

**Индекс изграђености:** Индекс изграђености за објекте колективног становања је до 2,4.

*(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 186м<sup>2</sup>).

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

**Намена објекта:** Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+0, корисне површине око 85м<sup>2</sup>.

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

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

**Спратност објекта:** Максимално дозвољена спратност објекта П+3+Пк (Пе).

Планирана спратност објекта је П+0.

**Заузетост парцеле под објектима:** Није дефинисано планским актом.

Заузетост парцеле под планираним објектом је око 95м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 95м<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 85м<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 улицу Аласку са које се остварује прилаз до планираног објекта. Обезбедити једно паркинг место на сопственој парцели.

**Одводњавање фекалних вода:** Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму на парцели минимално удаљену од објекта и било које међе минимум 3.0м. Септичка јама представља прелазно решење до изградње фекалне канализације у улици.

**Одводњавање атмосферских вода:** Атмосферске воде спровести у зелене површине на парцели корисника.

**Врста и висина ограде:** Око парцеле где је то могуће 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:** Предвиђа се загревање електричном енергијом или на 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 издатом од РГЗ Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад нема уписаних подземних и надземних водова.

**Услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:**

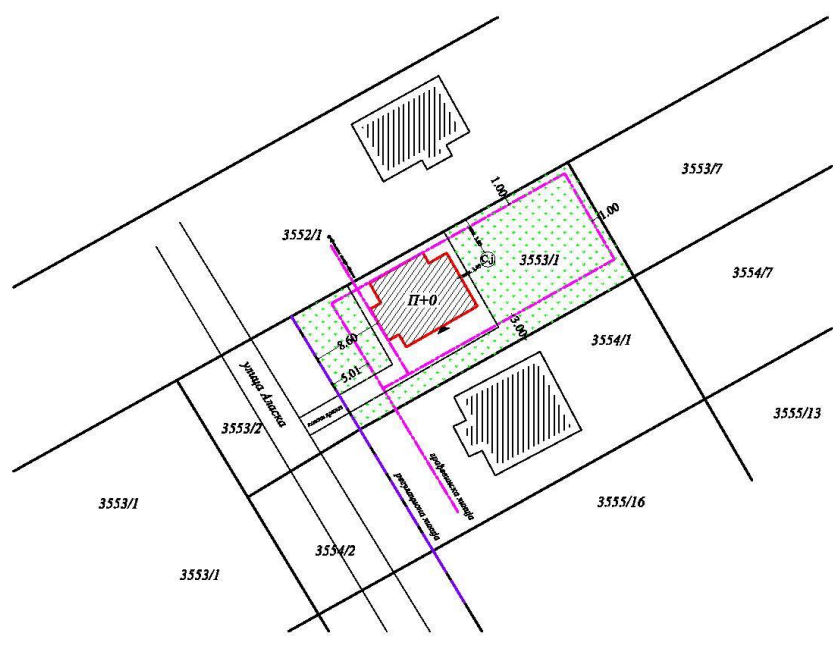
- Електро услови: Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-262500-21 од 28.10.2021. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 29.10.2021. год.

- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 7227 од 02.11.2021. 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



- Легенда:
- Регулациона линија
  - Грађевинска линија
  - ▨ Планирана изградња
  - ▲ Улаз
  - ⓐ септичка јама

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

1. Копија катастарског плана за кат. парц. бр. 3553/1 к.о. Стари Бановци, издата од РГЗ, Служба закатастар непокретности Стара Пазова. бр. 952-04-098-18938/2021 од 16.09.2021. год.
2. Уверење за кат. парц. бр. 3551/3 к.о. Стари Бановци издато од РГЗ-а Службе за катастар непокретности Одељења за катастар водова Нови Сад бр. 956-302-20320/2021 од 10.09.2021. год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-262500-21 од 28.10.2021. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 29.10.2021. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 7227 од 02.11.2021. год.
5. Идејно решење израђено је од с.р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ Стара Пазова, број техничке документације ИДР-ГП-027/2021, у Старој Пазови, јуна 2021. год.
6. Пуномоћје за заступање од стране Верице Живановић из Београда дато с.р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ Стара Пазова, оверено код јавног бележника Петра Ђурђевића из Старе Пазове бр. УОП – I:356-2020 од 04.02.2020. год.
7. Такса за захтев у износу од 330,00 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 30-54590200, прималац Агенција за привредне регистре.
10. Такса за локацијске услове у износу од 7.092,00 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.

**Начелница,**

дипл.инж.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. Верици Живановић из Београда, путем пуномоћника,
2. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова.