

Република Србија  
Општина Стара Пазова  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: РОР-СПЗ-32063-ЛОС-1/2020  
01.02.2021. године  
**СТАРА ПАЗОВА**, Светосавска бр.11  
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
**ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА**  
**на кат. парц. бр. 1299/6 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. 72/09, 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. 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.112-5-25/2019-III од 14.06.2019. 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).

**Урбанистички пројекат:** Урбанистички пројекат за уређење локације за изградњу стамбеног објекта на кат. парц. бр. 1299/6 к.о. Стари Бановци у насељу Стари Бановци израђен од „Проект биро MARINKO“ д.о.о. из Старе Пазове, на који је Комисија за планове општине Стара Пазова дала позитивно мишљење на 336. седници одржаној дана 13.02.2020.год. и који је потврђен од Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Стара Пазова дана 07.10.2020. године под бројем 350-122/2020-III-05.

**Подносилац захтева:** **НИКОЛА СТЕФАНОВИЋ**

из Стари Бановаца

**Пуномоћник:** с.р. „TENNO ПРОЈЕКТ“ (ПИБ 102695520)

из Старе Пазове, ул. Ћирила и Методија бр. 15/13

тј. овлашћено лице Марина Маринко Новак из Старе Пазове

**Број и дан подношења захтева:** РОР-СПЗ-32063-ЛОС-1/2020 од 02.11.2020.године.

**Подаци о локацији:** Становање - Блок 16 је 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. 1299/6 к.о. Стари Бановци, уписана је у лист непокретности број 4864 к.о. Стари Бановци у површини 05а 00м<sup>2</sup>.

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

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

**Индекс заузетости парцеле:** До 40% (максимално 200м<sup>2</sup>).

*Индекс 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 300м<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 150м<sup>2</sup>).

**Намена објекта:** Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом корисне површине око 105м<sup>2</sup>, спратности П+0.

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

Стамбени објекат 111011 А 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 200м<sup>2</sup>.

Укупна заузетост парцеле под планираним објектом је око 130м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 300м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 130м<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 105м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

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

**Светла висина просторија:** Стамбени простор минимално 2.60м.

**Осветлење 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:** Приступ предметној парцели планиран је из улице Јована Дучића. Планиран је прикључак на главну саобраћајницу са предметне парцеле преко кат. парц. бр. 1299/8 к.о. Стари Бановци (индиректна веза са улицом) која ће омогући функционално и безбедно укључење путничког возила на улицу Јована Дучића. 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 3,50м. 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:** Загревање на чврсто гориво или електричну енергију (алтернативно).

**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 нема картираних водова за кат. парц. бр. 1299/6 к.о. Стара Пазова.

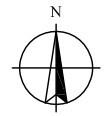
### **Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:**

- Саобраћајни услови:  
Према условима од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број: 307/27 од 10.05.2019. год.  
Према условима од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број: 50/36 од 07.05.2020. год.,
- Електро услови:  
Према Условима од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-82671-19 од 11.06.2019.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 12.06.2019.год.  
Према Условима од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.- 351688-20 од 04.12.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 07.12.2020.год.
- Водни и канализациони услови:  
Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 1381 од 04.03.2019.год.

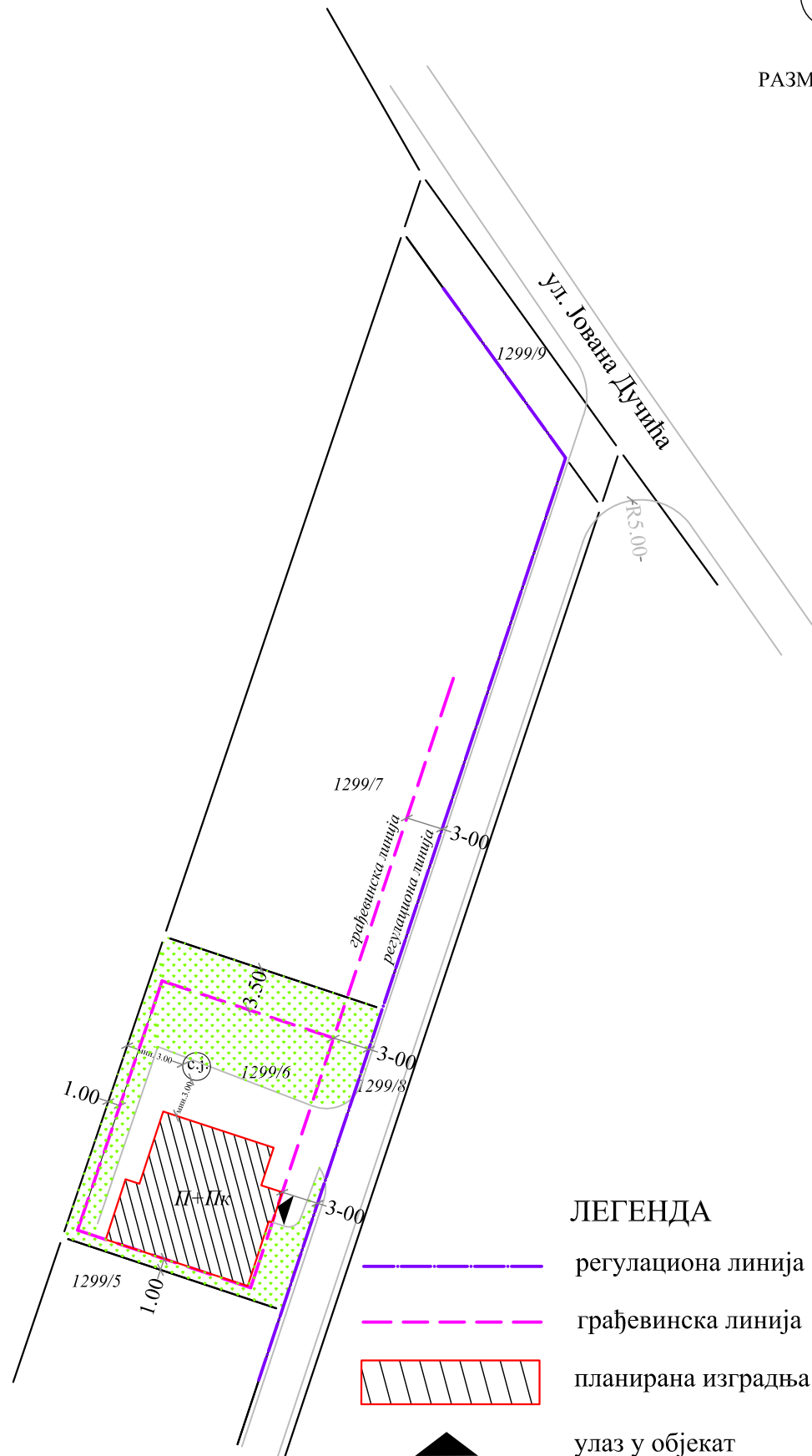
### **Напомена:**

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 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. 1299/6 к.о. Стари Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-19455/2020 од 13.11.2020.год.
2. Копија катастарског плана водова од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Нови сад за кат.парц.бр. 1299/6 к.о. Стара Пазова, бр. 956-01-302-17850/2020 од 13.11.2020.год.
3. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-82671-19 од 11.06.2019.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 12.06.2019.год.  
Услови од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.- 351688-20 од 04.12.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 07.12.2020.год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 1381 од 04.03.2019.год.,
5. Услови ЛП „Чистоћа“ Стара Пазова број:307/36 од 07.05.2019.год.,
6. Услови ЛП „Чистоћа“ Стара Пазова број:307/27 од 10.05.2020.год.,
7. Идејно решење израђено од стране с.р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ из Старе Пазове, број техничке документације ИДР-ГП-020/2020 из октобар 2020.год.,
8. Катастарско-топографски план за кат. парц. бр. 1299/6 к.о. Стари Бановци израђен од стране геодетског бироа „ГЕОFOCUS“ д.о.о. из Старе Пазове од 22.04.2016. год.,
9. Пуномоћје за заступање од стране Николе Стефановића из Старих Бановаца дато с.р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ из Старе Пазове, ул. Ћирила и Методија бр. 15/13 тј. овлашћеном лицу Марина Маринко Новак из Старе Пазове, оверено код Основног суда у Старој Пазови под бројем ОV-I: 5541-2016 дана 16.05.2016.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 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 93-53318800, прималац Агенција за привредне регистре,
13. Такса за локацијске услове у износу од 5.325,00 динара уплаћена 25.01.2021.год. 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.инг.грађ. Биљана Симеуновић  
дипл.правник Радомир Невајда,

**Начелница,**

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

**Доставити:**

1. Стефановић Николи из Старих Бановаца, путем пуномоћника,
2. ЕПС Дистрибуција, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
4. ЛП „Чистоћа“ Стара Пазова