



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа Стара Пазова

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-21046-LOC-1/2022

Дана: 16.09.2022. године

Стара Пазова, Светосавска бр.11

Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
**ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА**  
**на кат. парц. бр. 2234/11 к.о. Нови Бановци**  
**ул. Десанке Максимовић бб**  
**блок 50**

**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 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), чл. 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 27.07.2021. 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: МИЛЕНКО ДРАКУЛА**

из Нових Банаваца.

**Пуномоћник: Славица Першић**

из Голубинаца.

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-21046-LOC-1/2022 од 08.07.2022.године.

**Подаци о локацији:** Блок 50-Зона становања.

**Катастарска парцела:** Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 2234/10 к.о. Нови Бановци уписана је у лист непокретности број 3056 к.о. Нови Бановци у површини 05а 45м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Парцеле су намењене за стамбену изградњу са пратећим пословањем које не ремети становање.

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

**Степен заузетости парцеле:** До 40% (Максимално 218м<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 327м<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:** Минимално 30 % (минимално 163,5м<sup>2</sup>).

**Намена објекта:** Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности Пд+П+0, корисне површине око 116м<sup>2</sup>.

**Класификација и категорија објекта:** стамбени објекат 111011 А – 100%,

**Фазност изградње:** Нема фазне изградње.

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

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

Спратност планиране доградње Пд+П+0.

**Заузетост парцеле под објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле је 218м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 112м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 327м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 113м<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, парапетима и оградама).*

**Корисна површина објекта:** Корисна површина планиране изградње је око 116м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

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

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

**Отвори на фасади према ближој суседној међи:** Отворе поставити на парапетни зид минималне висине  $h=1,80\text{м}$ . Максималне димензије прозорских отвора износе  $1,20\text{м} \times 0,60\text{м}$ .

**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: Објект предвидети за 8 (осми) степен сеизмичности.

**Нивелација и регулација:** Објект прилагодити ситуацији на терену и 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 травнатих површина. Све слободне површине парковски уредити са засадом високог и ниског растиња. Минимално 30% зелених површина.

**Пешачке и приступне саобраћајнице:** Парцела има улаз-излаз на улицу Првомајску. За потребе паркирања моторног возила обезбедити простор на сопственој парцели.

**Одводњавање површинских вода:** Атмосферске воде одвести у зелене површине поред објекта.

**Одводњавање фекалних вода:** Фекалне воде 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.

**Врста и висина оgrade:** Око парцеле уколико није изграђена 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 ју је извести према улици транспарентно. Максимална висина оgrade је 1,80м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини.

**Загревање објекта:** Објект ће се загревати алтернативно 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 Служби за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад нема уписаних водова.

#### **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.-370428-22 од 01.09.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 02.09.2022. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 8136 од од 25.08.2022. год.

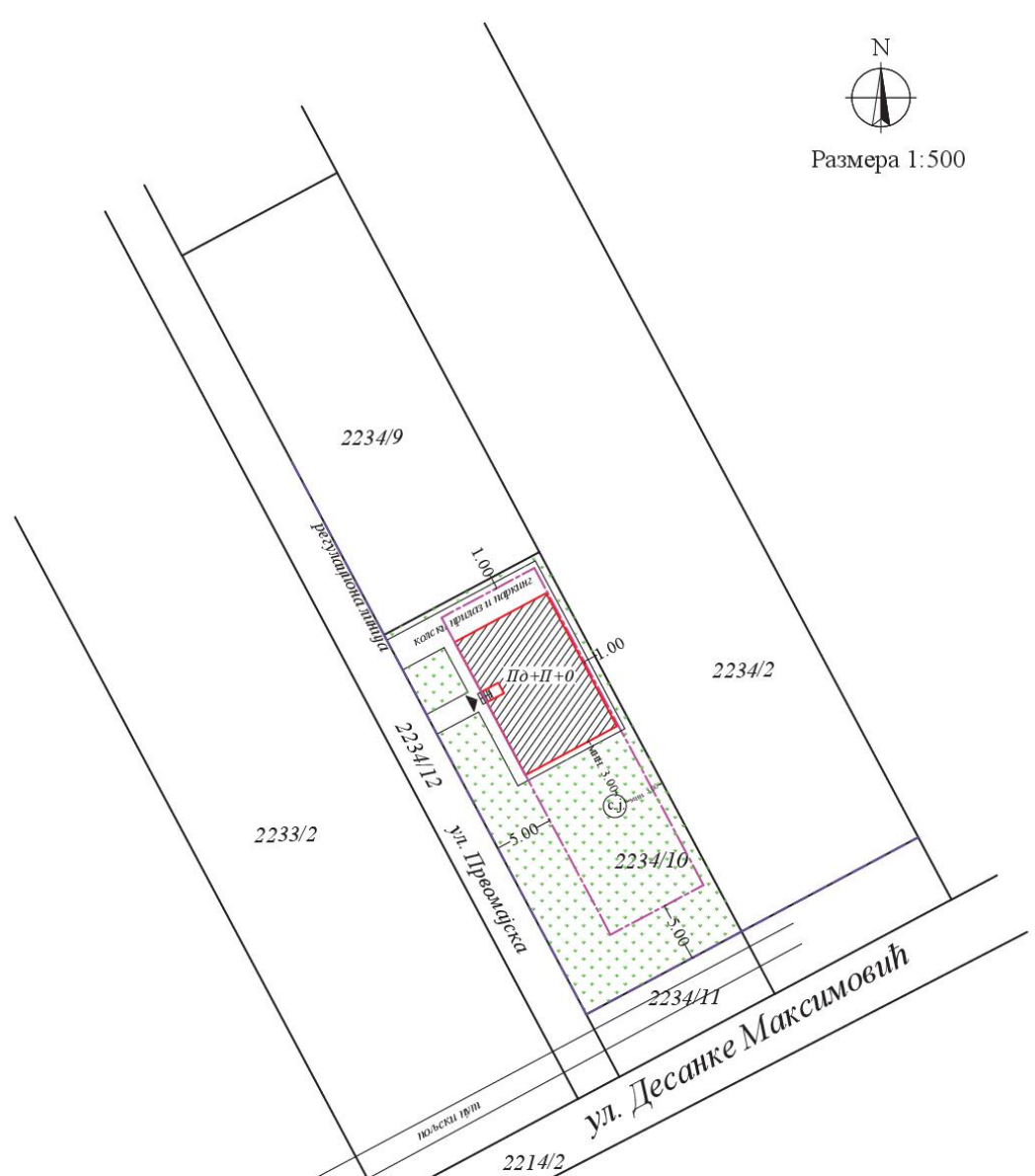
#### **Напомена:**

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
- с.ј. Водонепропусна септичка јама

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

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 2234/10 к.о. Нови Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-14926/2022 од 25.07.2022.год.
2. Уверење издато од РГЗ-а, Одељења за катастар водова Нови Сад, за кат.парц.бр. 2234/10 к.о. Нови Бановци, бр. 956-302-15994/2022 од 25.07.2022.год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-370428-22 од 01.09.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 02.09.2022. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 8136 од од 25.08.2022. год.
5. Идејно решење израђено од стране „LMD INŽENJERING“ д.о.о. Стара Пазова, број техничке документације 40 - 09IDR - 22, у Старој Пазови, јул 2022. године.
6. Катастарско-топографски план израђен од стране геодетског бироа „GEOLIDER“ из Старе Пазове од 14.10. 2021.год.
7. Пуномоћје за заступање од стране Миленко Дракула из Нових Бановаца дато Славици Першић из Голубинаца оверено код Јавног бележника Петра Ђурђевића из Старе Пазове УОП- II:4467-2021 дана 30.09.2021.год.
8. Такса за захтев у износу од 2.270,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
9. 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.
10. Накнада за ЦЕОП у износу од 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 27-51111490 прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу 8.700,00 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:

Радомир Невајда, дипл.правник

Биљана Симеуновић, струк.инж.грађ.

**Начелница:**

Душанка Грозданић Миловић дипл.инж.арх.

Доставити:

1. Миленко Дракула из Нових Бановаца, путем пуномоћника,
2. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова.