



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-11260-LOC-1/2022

Дана: 03.10.2022. године

Стара Пазова, Светосавска бр.11

Број телефона: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
**ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА**  
**СА УГРАДЊОМ УНУТРАШЊЕ ГАСНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ**  
**на кат. парц. бр. 2233/26 к.о. Нови Бановци**  
**ул. Десанке Максимовић бб у Новим Бановцима**  
**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 (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 општина Срема“ бр. 2/10, 17/12, 29/13, 42/16, 31/19, 2/20 и 29/21).

**Подносилац захтева: РАДЕ ДЕСПОТ**

из Нових Бановаца

**Пуномоћник:** Срђан Јовић

из Старе Пазове

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-11260-LOC-1/2022 од . 12.04.2022. год.

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

**Катастарска парцела:** Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 2233/26 к.о. Нови Бановци, уписана је у лист непокретности број 3076 к.о. Нови Бановци у површини 05а 41м<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 216,4м<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 324,6м<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 162,3м<sup>2</sup>).

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

**Намена објекта:** Планира се

-изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+Пк, укупне корисне површине око 153м<sup>2</sup>.

-уградња унутрашње гасне инсталације која се разводи од кућног мерно-регулационог сета КМРС тип Г - 4 на фасади стамбеног објекта до гасних потрошача у објекту (гасни котао снаге 24kW и гасни шпорет снаге 3kW).

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

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

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

Планирана спратност објекта је П+Пк.

**Заузетост парцеле под постојећим и планираним објектима:** Максимална дозвољена заузетост парцеле је 216,4м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираним објектом је око 93м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена бруто развијена грађевинска површина је 324,6м<sup>2</sup>.

Планирана бруто развијена грађевинска површина надземног дела објекта је око 190м<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 153м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

**Висина слемена крова:** Није предвиђена максимална висина.

**Кота приземља:** Приземље стамбеног објекта минимално +0.15м.

**Светла висина просторија:** Стамбени простор минимално 2,60м.

**Отвори на фасади према ближој суседној међи:** Отворе поставити на парпетни зид минималне висине  $h = 1,80\text{м}$ . 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 Десанке Максимовић са које се остварује прилаз до планираног објекта. На предметној парцели се планира једно паркинг место.

**Одводњавање фекалних вода:** Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму на парцели минимално удаљену од било које међе 3,00м. Септичка јама представља прелазно решење до изградње фекалне канализације у улици.

**Одводњавање површинских вода:** Атмосферске воде одвести у зелене површине на парцели корисника.

**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:** Објекат ће се загревати на 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 Копији плана катастра водова од РГЗ Служби за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад картиране су инсталације за предметну катастарску парцелу.

**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.-370426-22 од 01.09.2022. године, 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 8238 од 31.08.2022. год.
- Гасни услови:

Технички услови од „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова број 2961-2/22 од 09.09.2022. год. објављени 12.09.2022. год.

Технички услови – извештај о могућности прикључења објекта од „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова број ТИ УГИ 2961-3/22 од 09.09.2022. год, објављени 12.09.2022. 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.

Зид према ближем суседу мора имати минималну висину 180цм, повезан са објектом и утемељен.






## 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. 2233/26 к.о. Нови Бановци, издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова. бр. 952-04-098-14681/2022 од 19.07.2022. год.
2. Копија катастарског плана водова од РГЗ-а Службе за катастар непокретности Одељења за катастар водова Нови Сад за кат. парц. бр. 2233/26 к.о. Нови Бановци бр. 956-302-15620/2022 од 15.07.2022. год.

3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-370426-22 од 01.09.2022. године, 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 8238 од 31.08.2022. год.
5. Технички услови од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број 2961-2/22 од 09.09.2022. год. објављени 12.09.2022. год.
6. Према Техничким условима – извештај о могућности прикључења објекта од „Гас Феромонт“ а.д. Стара Пазова број ТИ УГИ 2961-3/22 од 09.09.2022. год, објављени 12.09.2022. год.
7. Идејно решење је израђено од „Konsalting“ д.о.о. Стара Пазова, број техничке документације 50/22-ИДР, из марта 2022. године.
8. Катастарско топографски план израђен од Геодетског бироа „TERRA PLUS“ д.о.о. Стара Пазова 03.02.2022.год.
9. Пуномоћје за заступање и сагласност дата од стране Раде Деспота из Нових Бановаца дата Срђану Јовићу из Старе Пазове, оверена код јавног бележника Петра Ђурђевића, бр.УОП-1:259-2022 дана 25.01.2022.год.
10. 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.
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 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 47-51070420, прималац Агенција за привредне регистре.
13. Такса за локацијске услове у износу од 15.110,00 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. Раде Деспот 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,
4. „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова.