



Република Србија  
Општина Стара Пазова  
Општинска управа Стара Пазова  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: ROP-SPZ-35471-LOC-1/2021  
Дана: 14.03.2022. године  
Стара Пазова, Светосавска бр.11  
Број телефона: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ  
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА  
на кат. парц. бр. 3477/5 к.о. Стари Бановци  
ул. Јована Јовановића Змаја бб у Старим Бановцима  
блок 32**

**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), 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: ВЛАДИМИР ЈОКИЋ**

из Старих Бановаца

**Пуномоћник:** Саша Ђак

из Старе Пазове

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-35471-LOC-1/2021 од 12.10.2021.године.

**Подаци о локацији:** Блок 32 - Зона становања намењена индивидуалном становању са пратећим пословним и помоћним објектима.

**Катастарска парцела:** Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3477/5 к.о. Стари Бановци уписана је у лист непокретности број 5151 ко. Стари Бановци у површини 7а 35м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Парцела је намењена за стамбену изградњу са пратећим пословањем које не ремети становање и изградњу помоћних објеката у функцији главног објекта.

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

**Степен заузетости парцеле:** До 50% (Максимално 368м<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 0,7 (Максимално 515м<sup>2</sup>)

*Индекс изграђености парцеле јесте однос изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.*

**Минимална површина под зеленилом:** Минимално 30 % (минимално 221м<sup>2</sup>).

**Намена објекта:** На предметној парцели планира се изградња стамбеног објекта са четири стамбене јединице, спратности П+1, укупне корисне површине око 326м<sup>2</sup>:

приземље:

Стан „А“ (део у приземљу) корисне површине око 35м<sup>2</sup>.

Стан „Б“ (део у приземљу) корисне површине око 35м<sup>2</sup>.

Стан „Ц“ (део у приземљу) корисне површине око 35м<sup>2</sup>.

Стан „Д“ (део у приземљу) корисне површине око 51м<sup>2</sup>.

први спрат:

Стан „А“ (део на спрату) корисне површине око 45м<sup>2</sup>, тако да ће стан „А“ који се простире на две етаже имати укупно око 80м<sup>2</sup>.

Стан „Б“ (део на спрату) корисне површине око 45м<sup>2</sup>, тако да ће стан „Б“ који се простире на две етаже имати укупно око 80м<sup>2</sup>.

Стан „Ц“ (део на спрату) корисне површине око 45м<sup>2</sup>, тако да ће стан „Ц“ који се простире на две етаже имати укупно око 80м<sup>2</sup>.

Стан „Д“ (део на спрату) корисне површине око 51м<sup>2</sup>, тако да ће стан „Д“ који се простире на две етаже имати укупно око 102м<sup>2</sup>.

*Укупна корисна површина стамбених јединица износиће око 342м<sup>2</sup>.*

**Класификација и категорија објекта:** Стамбени објекат Б – 112221 – 100%.

**Фазност изградње:** Нема фазне изградње.

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

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

Планирана спратност стамбеног објекта П+1.

**Заузетост парцеле под објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле је 368м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 220м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 515м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 470м<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 планираног стамбеног објекта је око 342м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

**Кота приземља:** Минимално за стамбени објекат +0,15м.

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

**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 прилагодити ситуацији на терену и регулисати га 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 улици Јована Јовановића Змаја. За потребе паркирања моторних возила обезбедити простор на сопственој парцели или у склопу стамбеног објекта.

**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 спровести у зелене површине на парцели.

**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 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.

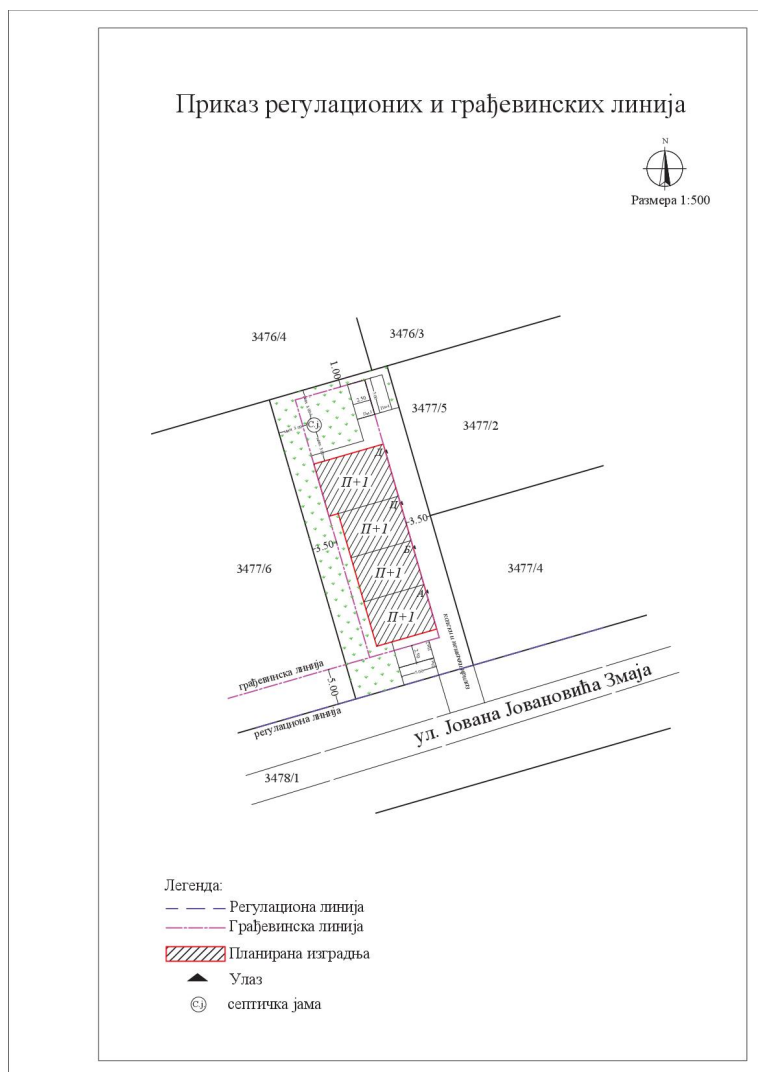
Према Уверењу катастра водова, РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад, нема уписаних водова за кат. парц. бр. 3477/5 к.о. Стари Бановци.

**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.-371059-21 од 06.01.2022. године, заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 06.01.2022. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 48 од 05.01.2022. 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.



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

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 3477/5 к.о. Стари Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-27410/2021 од 27.12.2021. год.
2. Уверење за кат.парц. бр. 3477/5 к.о. Стари Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-302-29261/2021 од 15.12.2021. год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-371059-21 од 06.01.2022. године, заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 06.01.2022. год.
4. Технички услови од ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 48 од 05.01.2022. год.
5. Идејно решење израђено од стране „S PROJEKT 019“ д.о.о. из Старе Пазове, број техничке документације ИДР 30/0721 из јула 2021. год.
6. Катастарско-топографски план за кат. парц. бр. 3477/5 к.о. Стари Бановци израђен од агенције „Гео СЛАЈ“ из

Београда, априла 2021. год.

7. Овлашћење за заступање од стране Владимира Јокића из Старих Бановаца дато Саши Ђаку из Старе Пазове, оверено од Јавног бележника Саве Дедајића под бројем УОП-I:5035-2021 дана 24.09.2021. године.
8. Такса за захтев у износу од 3.240,00 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 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 41-51000000, прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу 25.100,00 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,**

Душанка Грозданић Миловић дипл.инг.арх.

Доставити:

1. Владимиру Јокићу из Старих Бановаца, путем пуномоћника,
2. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме
3. ЈКП „Водовод и канализација“ Ј.П. Стара Пазова.