



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-6262-LOCH-2/2022

Дана: 06.04.2022. године

Стара Пазова, Светосавска бр.11

Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
**ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА**  
**СА УГРАДЊОМ УНТРАШЊЕ ГАСНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ**  
**на кат. парц. бр. 2383/ 38 к.о. Нови Бановци**  
**угао ул. Миленка Павловића бб и ул. Вука Караџића бб**  
**у Новим Бановцима**  
**блок 44**

**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 документ:** 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, 29/21).

**Урбанистички пројекат:** Урбанистички пројекат за изградњу стамбеног објекта, спратности По+П+2+Пк на кат. парц. бр. 2383/38 к.о. Нови Бановци, израђен од стране „NEIMAR PROJEKT д.о.о. Нови Сад на који је Комисија за планове општине Стара Пазова дала позитивно мишљење на 48. седници одржаној дана 12.01.2022. године и који је потврђен од Одељења за урбанизам и грађеве Општинске управе Стара Пазова дана 02.03.2022. године под бројем 350-35/2022-III-05.

**Подносилац захтева:** „SKYTOWER“ д.о.о. Нови Сад (ПИБ 111629793)

из Новог Сада, ул. Веселина Маслеше бр. 74/48

**Пуномоћник:** „ARCHI 05“ д.о.о. из Нови Сад (ПИБ 104098406),

ул. Бранислава Бороте бр. 7

чије је олашћено лице Милан Пунош из Петроварадина.

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-6262-LOCH-2/2022 од 10.03.2022. године.

**Подаци о локацији:** Централна зона - блок 44.

**Катастарска парцела:**

Према увиду у Јавни приступ републичког геодетског завода кат. парц. бр. 2383/38 к.о. Нови Бановци, уписана у лист

непокретности број 2996 к.о. Нови Бановци у површини од 06а 75м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:**

Блок 44 је намењен вишепородичном становању са централним делатностима.

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

**Степен заузетости парцеле:** Није предвиђен Планским документом.

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

**Индекс изграђености парцеле:** До 2,0 (максимално 1.350м<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:** Минимум 30% (минимум 203м<sup>2</sup>).

**Намена објекта:** На предметној парцели планирано је:

1. Изградња стамбеног објекта, спратности Пд+П+2+Пк, намењеног завишепородично становање са 20 стамбених јединица различите структуре станова (гарсоњере, двособни, трособни и четворособни станови), једну заједничку гаражу са 12 паркинг места, заједничке просторије (хоризонталне и вертикалне комуникације у виду ходника, степеништа и путничког лифта), укупне корисне површине свих просторија око 1494м<sup>2</sup>.

Подрумска етажа је намењена за заједничке просторије у функцији становања и то за: гаражу са 12 (дванаест) гаражних паркинг места за путничка возила са манипулативним простором, укупне корисне површине око 258м<sup>2</sup>, као и за хоризонталну и вертикалну комуникацију (ходник, степенишни простор и путнички лифт), укупне корисне површине око 21м<sup>2</sup>.

Гаража Г1:

-Гаражно место бр. 1 корисне површине око 14м<sup>2</sup>,

-Гаражно место бр. 2 корисне површине око 14м<sup>2</sup>,

-Гаражно место бр. 3 корисне површине око 12м<sup>2</sup>,

-Гаражно место бр. 4 корисне површине око 12м<sup>2</sup>,

-Гаражно место бр. 5 корисне површине око 12м<sup>2</sup>,

-Гаражно место бр. 6 корисне површине око 12м<sup>2</sup>,

-Гаражно место бр. 7 корисне површине око 12м<sup>2</sup>,

-Гаражно место бр. 8 корисне површине око 13м<sup>2</sup>,

-Гаражно место бр. 9 корисне површине око 13м<sup>2</sup>,

-Гаражно место бр. 10 корисне површине око 13м<sup>2</sup>,

-Гаражно место бр. 11 корисне површине око 13м<sup>2</sup>,

-Гаражно место бр. 12 корисне површине око 13м<sup>2</sup>,

Укупна корисна површина гаража износи око 153м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина заједничких просторија у функцији становања у подруму је око 279м<sup>2</sup>.

Приземна етажа намењена је за пет (5) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и путнички лифт).

- Стан бр.1 корисне површине око 68м<sup>2</sup>,

- Стан бр.2 корисне површине око 50м<sup>2</sup>,

- Стан бр.3 корисне површине око 29м<sup>2</sup>,

- Стан бр.4 корисне површине око 46м<sup>2</sup>,

- Стан бр.5 корисне површине око  $42\text{m}^2$ ,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око  $29\text{m}^2$ .

Укупна корисна површина приземља износи око  $264\text{m}^2$ .

Прва етажа намењена је за пет (5) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и путнички лифт).

- Стан бр.6 корисне површине око  $45\text{m}^2$ ,
- Стан бр.7 корисне површине око  $28\text{m}^2$ ,
- Стан бр.8 корисне површине око  $68\text{m}^2$ ,
- Стан бр.9 корисне површине око  $92\text{m}^2$ ,
- Стан бр.10 корисне површине око  $59\text{m}^2$ ,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око  $25\text{m}^2$ .

Укупна корисна површина прве етаже износи око  $317\text{m}^2$ .

Друга етажа намењена је за пет (5) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и путнички лифт).

- Стан бр.11 корисне површине око  $45\text{m}^2$ ,
- Стан бр.12 корисне површине око  $28\text{m}^2$ ,
- Стан бр.13 корисне површине око  $68\text{m}^2$ ,
- Стан бр.14 корисне површине око  $92\text{m}^2$ ,
- Стан бр.15 корисне површине око  $59\text{m}^2$ ,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око  $25\text{m}^2$ .

Укупна корисна површина друге етаже износи око  $317\text{m}^2$ .

Поткровна етажа намењена је за пет (5) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и путнички лифт).

- Стан бр.16 корисне површине око  $45\text{m}^2$ ,
- Стан бр.17 корисне површине око  $28\text{m}^2$ ,
- Стан бр.18 корисне површине око  $68\text{m}^2$ ,
- Стан бр.19 корисне површине око  $92\text{m}^2$ ,
- Стан бр.20 корисне површине око  $59\text{m}^2$ ,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око  $25\text{m}^2$ .

Укупна корисна површина поткровне етаже износи око  $317\text{m}^2$ .

Укупна корисна површина стамбеног простора (20 стамбених јединица) износи око  $1111\text{m}^2$ .

Укупна корисна површина заједничког простора у функцији становања (гаража и хоризонталне и вертикалне комуникације) износи око  $125\text{m}^2$ .

Укупна корисна површина свих простора износи око  $1494\text{m}^2$ .

Укупна бруто површина износи око  $1681\text{m}^2$ , тачније, бруто развијена грађевинска површина свих надземних етажа објекта је око  $1360\text{m}^2$ .

**2. Уградња унутрашње гасне инсталације** – Планирано је постављање МРС-а(Г16) на спољашњи зид објекта поред улаза

(MPC није предмет ових локацијских услова), одакле се унутрашња гасна инсталација разводи до контејнерске гасне котларнице (кондензацијски модуларни гасни генератор топлоте) са инсталисаним капацитетом од 111kW.

Контејнерски топлотни генератор - гасна котларница планира се поред објекта.

**3. Изградња саобраћајнице** површине 137м<sup>2</sup> за потребе комуникације до паркинга унутар дворишта и до подземне гараже, потпорне зидове. На самој парцели предвиђа се 8 (осам) паркинг места паркинг места од којих је 7 (седам) на растер плолама „зеленом паркингу“, док се 1 (једно) паркинг место налази у продужетку рампе у нивоу подрума. До паркинга се директно долази из улице пилота Миленка Павловића и из улице Вука Караџића.

**Уређење зелених слободних површина**, у виду травнатих површина са засадом високог и ниског растиња и украсних биљака цветница.

**Класификација и категорија објекта:** Доминантна категорија стамбеног објекта је Б.

Класа стамбеног простора - 112212 - 100,0%.

**Фазност изградње:** Нема фазне изградње.

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

**Спратност објекта:** Максимална дозвољена спратност износи П+2+Пк.

Спратност планираног објекта је Пд+П+2+Пк.

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле није предвиђена Планом.

Заузетост парцеле под планираним објектом износи око 316м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 1.350м<sup>2</sup>.

Бруто изграђена површина износи око 1.360м<sup>2</sup> (што је оправдано кроз Урбанистички пројекат за наменску изградњу).

*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 износиће око 1494м<sup>2</sup>. **Карактер објекта:** Стални.

**Кота приземља:** Кота приземља мин. +0.15м у односу на тротоар у улици.

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

Гаражни простор минимално 2.40м.

**Осветљење и вентилација:** Све просторије у објектима 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.
- Заштита животне средине: У складу са Обавештењем о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-78/2022-III-01 од 18.03.2022.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.

**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.

**Пешачке и приступне саобраћајнице:** Парцела има директан улаз-излаз на улицу пилота Миленка Павловића и ул. Вука Караџића. Из улице Вука Караџића се приступа преко прикључка који води у гаражу и на паркинг у дворишту, улаз у подземну гаражу је предвиђен са косом рампом. Из улице пилота Миленка Павловића се приступа преко прикључка који води до објекта и паркинг места у дворишту. Предвиђен пешачки улаз у зграду преко степеница и рампе за лица са инвалидитетом.

Предвиђено је 20 (двадесет) паркинг места за путничка возила од чега 12 (дванаест) гаражних и 8 (осам) паркинг места на парцели од чега 7 (седам) на растер плочама „зелени паркинг“.

За одлагање комуналног отпада предвиђен је комунални контејнер у предњем делу дворишта.

Да би се обезбедиле околне парцеле у улици пилота Миленка Павловића и Вука Караџића планира се подизање заштитног потпорног зида у делу парцеле где се налазе постојеће као и планиране рампе.

**Одводњавање површинских вода:** Атмосферске воде одвести у пројектовану канализацију према напред наведеном пројекту и грађевинској дозволи.

Прикучење гаража, сервиса и других објеката који испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина и сл. Вршити преко таложника и одговарајућег сепаратора масти и уља.

**Одвођење фекалних вода:** За прикључење на канализацију према условима надлежног имаоца јавног овлашћења инвеститор да се обрати надлежном Одељењу општине Стара Пазова ради склапања уговора о изградње недостајуће мреже канализације атмосферских и употребљених вода.

**Врста и висина оград:** У зонама вишепородичне и вишеспратне изградње, грађевинске парцеле се по правилу не ограђују према чл 37, став 8 Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015).

Ограђивање је могуће све до тренутка изградње вишепородичних или других компатибилних објеката (пословне или јавне намене) на суседним парцелама уз обавезу да елементи ограде (темељи, стубови и зид) буду на властитој парцели. Максимална висина ограде до 1,80м.

**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 водова картиране су инсталације оптике и водовода у РГЗ Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад.

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

- Саобраћајни услови: Према условима од Услови ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број 5-121-1/2021 од 03.12.2021.год. и коначним условима ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број 194 29 2021 од 21.03.2022. год.
- Електро услови: Према Условима од Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-293041-21 од 17.12.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 17.12.2021.год. и коначним „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-117498-22 од 25.03.2022.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 28.03.2022. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 7483 од 12.11.2021. год. И коначним условима „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 1754 од 22.03.2022. год. Неопходно је да се инвеститор обрати надлежном Одељењу Општине Стара пазова ради изградње недостајуће мреже канализације атмосферских и употребљених вода, на располагању је пројектна документација и грађевинска дозвола.

Пре почетка извођења радова утврдити тачан положај водоводних и канализационих инсталација и у њиховој непосредној близини предвидети ручни ископ рова уз обавезно присуство представника надлежне службе „Водовода и канлаизације“ ј.п. Стара Пазова.

- ТТ услови: Према Техничким условима од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број Д210-518494/1-2021 од 12.11.2021.год.

Гасни услови: Према условима од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 4058-2/21 од 23.12.2021.год. и коначним условима „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 1036-2/22 од 04.04.2022.год. Као и према техничким условима од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 1036-3/22 од 04.04.2022.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.

Ради изградње недостајуће инфраструктуре тј. мреже канализације употребљених и атмосферских вода потребно је закључити уговор са надлежним Одељењем Општине Стара Пазова.

## Приказ регулационих и грађевинских линија



Легенда:

-  Регулациона линија
-  Грађевинска линија
-  Планирана изградња
-  Улаз

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

- Копија катастарског плана за кат. парц. бр. 2383/ 38 к.о. Нови Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-98-5306/2022 од 16.03.2022.год.
- Копија катастарског плана водова за кат. парц. бр. 2383/ 38 к.о. Нови Бановци од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-5808/2022 од 15.03.2022.год.

- Обавештење о нивоу потребне документације из области заштите животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-78/2022-III-01 од 18.03.2022.год.
- Услови ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број 5-121-1/2021 од 03.12.2021.год.
- Услови ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број 194 29 2021 од 21.03.2022.год.
- Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-293041-21 од 17.12.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 17.12.2021. год.
- Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-117498-22 од 25.03.2022.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 28.03.2022. год.
- Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 7483 од 12.11.2021. год.
- Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 1754 од 22.03.2022. год.
- Технички услови од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број Д210-518494/1-2021 од 12.11.2021.год.
- Технички услови од Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 4058-2/21 од 23.12.2021.год.
- Технички услови од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 1036-3/22 од 04.04.2022.
- Услови од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 1036-2/22 од 04.04.2022. год.
- Идејно решење израђено од „ARCHI 05“ д.о.о. Нови Сад број ИДР 042/2022, март 2022.год.
- Катастарско-топографски план за кат. парц. бр. 2383/38 к.о. Нови Бановци, израђен од „TERRA PLUS“ д.о.о. Стара Пазова од 07.05.2021.год.
- Пуномоћје издато од SKYTOWER” д.о.о. Нови Сад кога заступа Небојша Шинка из Новог Сада дато „ARCHI 05 д.о.о. Нови Сад, чије је олашћено лице Милан Пунош из Петроварадина.
- Такса за решење у износу од 3240,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
- 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.
- Накнада за ЦЕОП у износу од 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 9783-51050135, прималац Агенција за привредне регистре.
- Такса за локацијске услове у износу од 133.800,00 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. „SKYTOWER” д.о.о. из Новог Сада, путем пуномоћника
2. Одељење за привреду ОУ Стара Пазова,
3. ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова,
4. Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
5. „Водовод и канализација“ ЈП Стара Пазова,
6. „Телеком Србија“ А.Д. Београд, Извршна јединица Сремска Митровица,
7. „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова.