

Република Србија  
Општина Стара Пазова  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: РОР-СПЗ-38550-ЛОС-1/2019  
Дана: 23.03.2020. године  
**СТАРА ПАЗОВА**, Светосавска бр.11  
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
**ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**  
**на кат. парц. бр. 2825/12 к.о. Војка**  
**у ул. Теслиној бб у Војки**

**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), 31/19, 37/19-др.закон и 9/20 (чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту)), Правилника о поступку поступку спровођења обједињене процедуре електронском путем („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 68/19), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 35/15, 114/15 и 117/17), члана 17. Одлуке о организацији општинске управе општине Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, број 40/2019) 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 Војка („Сл. лист општина Срема“ број 38/13).

**Подносилац захтева:** **КАТАРИНА ЂОГО**

из Нове Пазове

**Пуномоћник:** Милош Гарић

из Нове Пазове

**Број и дан подношења захтева:** РОР-СПЗ-38550-ЛОС-1/2019 од 17.12.2019. год.

**Подаци о локацији:** Зона постојећег породичног становања.

**Катастарска парцела:** Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 2825/12 к.о. Војка, уписана је у лист непокретности број 3192 к.о. Војка у површини 07а 55м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Тип кат. парцеле С<sub>1</sub>-Зона старог породичног становања је део насеља намењен за породичне стамбене објекте у оквиру пољопривредног газдинства и породичне стамбене објекте на непољопривредним парцелама.

На површинама стамбене намене могу се градити и уређивати простори и за пратеће садржаје становања: (личне услуге, пословни простори, угоститељство, производне и сервисне делатности у функцији пољопривреде које не ометају становање мирисом, буком или емисијом штетних гасова и сл.);

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

**Индекс заузетости парцеле:** Максимално до 30% што износи 227м<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:** Индекс изграђености до 0,6 што износи 454м<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:** 40 % (минимално 302м<sup>2</sup>).

**Категорија и класа објекта:** Доминантна категорија **Б**

Стамбени део 111011 А 50%.

Пословни део 125101 Б 50%

**Намена објекта:** Планира се изградња стамбено-пословног објекта, максималне спратности П+Пк, при чему је стамбени део намењен за једну стамбену јединицу, корисне површине око 136м<sup>2</sup>, док је пословни простор намењен за радионицу намењену за прављење бродова од челика, корисне површине око 136м<sup>2</sup>.

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

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

**Спратност објекта:** Максимално дозвољена спратност објекта у овом блоку је од П до П+1+Пк. Планирана спратност објекта П+Пк.

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле је  $227\text{m}^2$ .

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око  $225\text{m}^2$ .

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је  $454\text{m}^2$ .

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око  $302\text{m}^2$ .

*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 дела објекта износи око  $136\text{m}^2$ , а пословног дела објекта износи око  $136\text{m}^2$ .

**Карактер објекта:** Стални.

**Кота приземља:** Кота приземља објекта морају бити минимално 10 цм више од припадајућих саобраћајница.

**Максимална висина кровног венца:** Није дефинисана Планом.

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

Пословни простор мин. 2.80м.

**Отвори на фасади према ближој суседној међи:** Отворе поставити на парпетни зид минималне висине  $h = 1.80$  м.

Максималне димензије прозорских отвора према ближој суседној парцели износе 1.20 м x 0.60 м.

**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 Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за инспекцијске послове и комуналне делатности број: 501-40/2020-III-07 од 28.01.2020.год. неопходно је подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: На основу Обавештења од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-1274/20 од 28.01.2020.год. произилази да овај орган нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара, али је потребно пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу доставити на сагласност пројекте за извођење објекта чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

**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 излаз на улицу Теслину са које се остварује преко постојећег прилаза приступ до објекта. Планирано је укупно четири паркинг места.

**Одводњавање фекалних вода:** У улици Теслиној не постоји изграђена фекална канализација те ће као прелазно решење до изградње канализације инвеститор бити у обавези да изгради водонепропусну септичку јаму, минимално удаљену од било које међе 2.50м. Атмосферске воде је потребно одвести на зелене површине поред објекта.

**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. Минимална висина ограде 1.80м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. не према јавној површини.

**Загревање објекта:** Објекат се хлади и загрева коришћењем топлотних пумпи ваздух-ваздух односно инвентер клима уређаја.

**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 Одељења за катастар водова Нови Сад за кат. парц. бр. 2825/12 к.о. Војка нема уписаних водова.

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

- Саобраћајни услови: Према условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 50/10 од 10.02.2020.год. потписани 13.02.2020.год.
- Електро услови: Према Условима од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-30559-20 од 31.01.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 04.02.2020.год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 753 од 29.01.2020.год.
- ТТ услови: Према Техничким условима од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број: А335-36157/1-2020 од 29.01.2020.год.
- Гасни услови:  
Према Условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 280-2/20 од 14.02.2020.год. потписаним 14.02.2020.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. 2825/12 к.о. Војка издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова број ROP-SPZ-38550-LOC-1/2019 од 03.01.2020.год.
2. Уверење Одељења за катастар водова Нови Сад за кат.парц.бр. 2825/12 к.о. Војка број 956-01-302-12982/2019 од 31.12.2019.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издато од стране Општинске управе Општине Стара Пазова, Одељења за инспекцијске послове и комуналне делатности број 501-40/2020-III-07 од 28.01.2020.год..
4. Обавештење од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-1274/20 од 28.01.2020.год.
5. Услови од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 50/10 од 10.02.2020.год. потписани 13.02.2020.год.
6. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-30559-20 од 31.01.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 04.02.2020.год.
7. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 753 од 29.01.2020.год.
8. Технички услови од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број: А335-36157/1-2020 од 29.01.2020.год.
9. Услови од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 280-2/20 од 14.02.2020.год. потписаним 14.02.2020.год.
10. Идејно решење израђено од стране Агенције за пројектовање „БС Студио“ Нове Пазове, бр. Техничке документације 06/19-ИДР из августа 2019. год.
11. Катастарско топографски план израђен од Геодетског бироа „ABSOLUT documents VS“ д.о.о. Стара Пазова од 24.07.2019.год.
12. Пуномоћ за заступање од стране Катарине Ђого из Старе Пазове дата Гарић Милошу из Нове Пазове оверена код Јавног бележника Снежане Скорић у Старој Пазови под брем УОП-И: 1193-2019 од 28.08.2019.год.
13. Такса за захтев у износу од 320,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
14. 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.
15. Накнада за СЕОР у износу од 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 47-56089200, прималац Агенција за привредне регистре.
16. Такса за локацијске услове у износу од 32.760,00 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 надлежном општинском већу у року од 3 (три) дана од дана достављања локацијских услова.

**Обрада,**

дипл.правник Радомир Невајда  
струк.инж.грађ. Биљана Симеуновић

**Начелница,**

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

**Доставити:**

1. Катарини Ђого из Нове Пазове путем пуномоћника,
2. ОУ Стара Пазова, Одељење за инспекцијске послове и комуналне делатности,
3. МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење у Сремској Митровици,
4. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова
5. ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
6. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
7. Предузеће за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Одељење Сремска Митровица и
8. „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова.