

Република Србија  
Општина Стара Пазова  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: ROP-SPZ-7861-LOCH-2/2020  
Дана: 05.06.2020. године  
**СТАРА ПАЗОВА**, Светосавска бр.11  
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
**ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**  
**на кат. парц. бр. 5793 к.о. Војка**  
**ул. Карађорђевој 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), 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 40/19) 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:** „MONTING-GROUP-SP“ д.о.о. (ПИБ 107909201),  
из Лознице, ул. Жиће Марковића бр. 23

**Пуномоћник:** „CONFORM“ д.о.о. (ПИБ 111292110) из Новог Сада  
ул. Браће Рибникар бр. 2/48,  
чије је овлашћено лице Јелица Сератлић из Новог Сада

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-7861-LOCH-2/2020 од 01.04.2020.год.

**Подаци о локацији:** Зона становања –С2

**Катастарска парцела:** Према увиду у РГЗ – Јавни приступ кат. парц. бр. 5793 к.о. Војка, уписана је у листу непокретности број: 5016 к.о. Војка у површини од 86а 31м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Парцела је намењена изградњи стамбених објеката, стамбено пословних објеката и помоћних објеката уз основни стамбени објекат као и економских објеката пољопривредног газдинства. Пословни простори и њихова намена планирани су да допуњују становање али му не сметају (продавнице робе дневне потрошње, остали пословни објекти (личне услуге, пословни простори - канцеларије, угоститељство), мањи спортско-рекреативни садржаји и површине, друге пословне делатности, као и производне делатности које не ометају становање мирисом, буком или емисијом штетних гасова и сл..

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

**Индекс заузетости парцеле:** До 40% што износи 3452м<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 парцеле:** До 0,5 што износи 4316м<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 3452м<sup>2</sup>).

**Категорија и класа објекта:**

Стамбене део: 112221	Б	26%
Пословни део: 125011	Б	6,5%
Производни део: 125102	В	40%

**Намена објекта:** Планира се изградња:

**1.** Стамбено-пословног објекта са четири стамбене јединице, спратности П+1+Пк, пословног простора спратности П+1 и радионице спратности П+0.

**Стамбени простор** је организован у позадинском дворишном делу објекта у три етаже:

**-приземље:** Заједничке стамбене просторије у функцији све четири стамбене јединице: гаража, сала за прославе станара, бициклана, ходник степениште котларница, две оставе и техничка просторија, корисне површине око око 1516м<sup>2</sup>.

**-први спрат:** стан бр. 1 корисне површине 101м<sup>2</sup> и стан бр. 2 корисне површине 122м<sup>2</sup> као и заједнички простор у функцији становања - простор за хоризонталну и вертикалну комуникацију: степениште корисне површине 13м<sup>2</sup> и ходник корисне површине 58м<sup>2</sup>,

**-поткровље:** стан бр. 3 корисне површине 101м<sup>2</sup> и стан бр. 4 корисне површине 122м<sup>2</sup> као и заједнички простор у функцији становања - простор за хоризонталну и вертикалну комуникацију: степениште корисне површине 13м<sup>2</sup> и ходник корисне површине 58м<sup>2</sup>.

*Укупна корисна површина стамбеног дела објекта је око 2104м<sup>2</sup>.*

**Пословни простор** је организован у уличном делу објекта у две етаже:

**-приземље:** надстрешница, две канцеларије, чајна кухиња и трпезарија, котларница, мушко-женски тоалет, улазни ходник и степениште, све корисне површине 131м<sup>2</sup> и радионица за обраду лима, корисне површине 1655м<sup>2</sup>.

**-први спрат:** чекаоница, две канцеларије за раднике и канцеларија за директора, мушко-женски тоалет, ходник и степениште, сервер соба, све корисне површине око 109м<sup>2</sup>. Укупна корисна површина пословног дела објекта је око 1895м<sup>2</sup>.

*Укупна корисна површина стамбено-пословног објекта је око 4000м<sup>2</sup>.*

2. Интерне саобраћајнице, поплочане и пешачке површине заузимају 1746м<sup>2</sup>, од чега је око 1210м<sup>2</sup> под саобраћајницама, 307м<sup>2</sup> под тротоарима и 229м<sup>2</sup> под платоима.

3. Изгардња све неопходне пратеће инфраструктуре неопходне за функционисање стамбено пословног објекта (струја, вода, телефон и др.)

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

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

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

Планирана спратност објекта П+1+Пк.

Максимална висина слемена је 12метара.

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална дозвољена зузетост парцеле је 3452м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираним изградњом је око 3437м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 4316м<sup>2</sup>. Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 4236м<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 дела око 2104м<sup>2</sup>.  
Корисна површина пословног дела око 1895м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

**Кота приземља:** Кота приземља минимално 45цм од терена.

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

Пословни простор мин. 2.80м.

**Отвори на фасади према ближеј суседној међи:** Отворе поставити на парапетни зид минималне висине h = 1.80 м.

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

**Осветлење и вентилација:** Све просторије у објектима морају имати вентилацију, дневно или вештачко светло.

**Мере заштите:**

- 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 501-141/2020-III-01 од 26.05.2020.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: На основу Обавештења од РС, МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-7040/20 од 22.05.2020.год. за предметну изградњу је обавезно да се пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу достави на сагласност пројекти за извођење објеката чији саставни део је 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 40% укупне површине парцеле - минимално 3452м<sup>2</sup>.

**Пешачке и приступне саобраћајнице:** Предметна парцела има директан излаз на улицу Карађорђеву са које се директно остварује прилаз до парцеле и објекта. На парцели је планирано укупно 40 паркинг места од чега 6 за пословни део објекта, 9 за механизацију и 25 паркинг места у гаражи за потребе станара.

**Одводњавање фекалних вода:** Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму на парцели минимално удаљену од било које међе 3,0м. Септичка јама представља прелазно решење до изградње фекалне канализације у улици.

**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. Висина ограде до 1.80м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини.

**Загревање објекта:** Објекат загревати алтернативно, на електричну енергију, чврста горива или на пелет према ИДР.

**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 од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад на кат. парц. бр. 5793 к.о. Војка нема уписаних подземних и надземних инсталација.

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

- Саобраћајни услови: Према техничким условима „Чистоћа“ ј.п. из Старе Пазове број: 50/45 од 28.05.2020.год.
- Електро услови: Према Условима од ЕПС Дистрибуција Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-134896-20 од 04.06.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 04.06.2020. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 4294 од 29.05.2020.год.  
Потребно је изградити део водоводне мреже Ø110мм у дужини 379м од раскрснице улица Николе Филипина и Сестара Грујић до предметног комплекса. За реализацију изградње потребно је са Одељењем за инвестиције општине Стара Пазова Уговором дефинисати узајамне обавезе у вези комуналног опремања локације.
- ТТ услови: Према техничким условима и сагласности од „Телеком Србија“ А.Д. Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број А335-148829/1-2020 од 22.05.2020.год.
- Гасни услови: Према Техничким условима од „Гас феромонта“ а.д. Стара Пазова, број: 1500-2/20 од 25.05.2020.год. објекат се неће прикључити на уличну ДГМ.

#### **Напомена:**

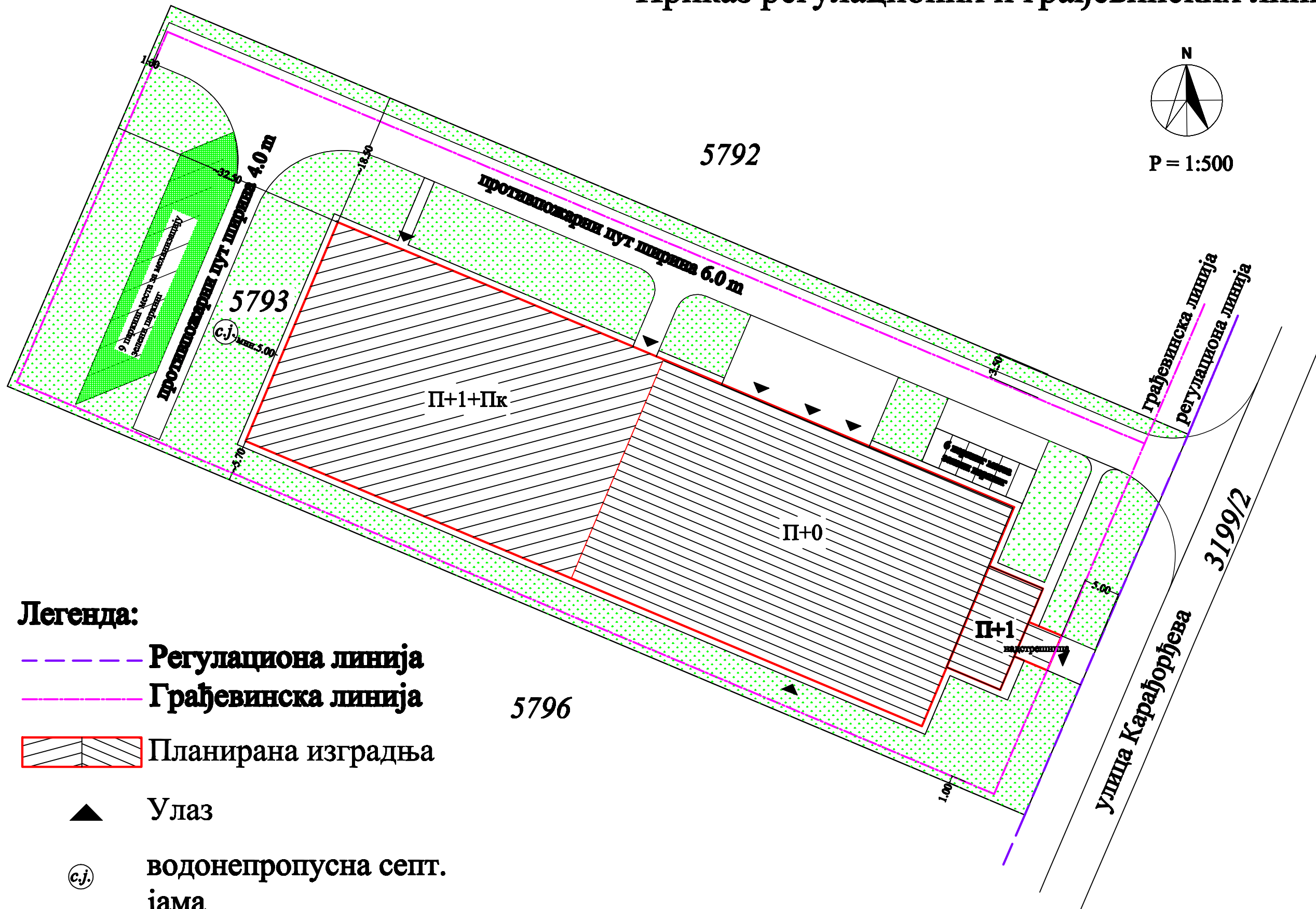
Локацијски услови важе две године од дана издавања или истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Пре подношења захтева за грађевинску дозволу инвеститор је у обавези да уговором реши питање изградње недостајуће инфраструктуре у складу са општинском Одлуком, тј. Одељењем за инвестиције, у улици Карађорђевој, као и начин опремања локације.

# Приказ регулационих и грађевинских линија



P = 1:500



## Легенда:

- Регулациона линија
- Грађевинска линија
- ▨ Планирана изградња
- ▲ Улаз
- с.ј. водонепропусна септ. јама

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

1. Копија катастарског плана за кат.парц. бр. 5793 к.о. Војка издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова број 952-04-098-7033/2020 од 19.05.2020.год.
2. Уверење катастра водова за кат. парц. бр. 5793 к.о. Војка издата од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад број 956-01-302-6066/2020 од 20.05.2020.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-141/2020-III-01 од 26.05.2020.год..
4. Обавештење Републике Србије, Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-7040/20 од 22.05.2020.год..
5. Технички услови „Чистоћа“ ј.п. из Старе Пазове број: 50/45 од 28.05.2020.год. потписано 28.05.2020.год.
6. Услови од ЕПС Дистрибуција Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-134896-20 од 04.06.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 04.06.2020. год.
7. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 4294 од 29.05.2020.год.
8. Технички услови и сагласност од „Телеком Србија“ А.Д. Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број А335-148829/1-2020 од 22.05.2020.год..
9. Технички услови од „Гас Феромонт“ а.д. из Старе Пазове бр. 1500-2/20 од 25.05.2020.год.
10. Идејно решење израђено од стране „CONFORM“ д.о.о. из Новог Сада П-12/20 из марта 2020.год.
11. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 5793, 5794 и 5795 к.о. Војка израђен од стране бироа за геодетске, инжењерске и техничке послове „NIVELO“ из Старе Пазове из марта 2020.год.
12. Пуномоћје за заступање од стране MONTING GROUP-SP д.о.о. Лозница дато „CONFORM“ д.о.о. из Новог Сада од 04.02.2020. год. потписано 23.03.2020. 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 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 43-57963500, прималац Агенција за привредне регистре.
16. Такса за локацијске услове у износу од 368.178,00 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,**

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

**Начелница,**

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

**Доставити:**

1. MONTING GROUP SP D.O.O., путем пуномоћника,
2. Одељење за привреду ОУ Стара Пазова,
3. МУП РС Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ср.Митровици,
4. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова,
5. ЕПС Дистрибуција Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме“
6. „Водовод и канализација“ ЈП Стара Пазова,
7. „Телеком Србија“ А.Д. Београд, Дирекција за технику, Регија Нови Сад ИЈ Сремска Митровица,
8. „Гас – Феромонт“ АД Стара Пазова .