

Република Србија  
Општина Стара Пазова  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: ROP-SPZ-20578-LOC-1/2020  
Дана: 30.10.2020. године  
**СТАРА ПАЗОВА**, Светосавска бр.11  
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
**ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ВИНАРИЈЕ**  
**на кат. парц. бр. 215/1 к.о. Сурдук**  
**у ул. Новој 21 бб у Сурдуку**

**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), 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. 68/2019), 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.112-5-25/2019-III од 14.06.2019. год.

**Плански документ:** План генералне регулације насеља Сурдук („Сл. лист општине Срема“ бр. 217/14 и 47/17).

**Подносилац захтева:** Пољопривредно газдинство „Mobilsistemi“ д.о.о. (ПИБ 105964616) из Новог Сада, ул. Милована Глишића бр. 5

**Пуномоћник:** „MOD ARHITEKT“ д.о.о. (ПИБ 106933094) из Новог Сада, ул. Бранислава Бороте бр. 7, путем законског заступника Марије Остојић из Новог Сада

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-20578-LOC-1/2020. од 07.08.2020. године.

**Подаци о локацији:** Становање – зона планираног становања.

**Катастарска парцела:** Према увиду у Јавни приступ републичког геодетског завода кат. парц. бр. 215/1 к.о. Сурдук, уписана је у лист непокретности број 2293 к.о. Сурдук, у површини од 72а 57м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Породични стамбени објекти - на површинама стамбене намене могу се градити и уређивати простори и за пратеће садржаје становања: личне услуге, пословни простори, угоститељство, производне делатности које не ометају становање мирисом, буком или емисијом штетних гасова и сл.

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

**Степен заузетости парцеле:** До 40% (максимално 2.903м<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 0,8 (Максимално 5.806м<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:** Минимално 30 % (минимално 2.177м<sup>2</sup>).

**Намена објекта:** Планира се изградња пољопривредног објекта за производњу вина – винарије, чији је централни простор намењен за поставку технолошке опреме за производњу и дегустацију вина. Дуж предње фасаде објекта планира се надстрешница за улаз у објекат и за постављање додатне опреме која се повремено користи за производњу вина. У склопу објекта планиране су просторије за смештај опреме, канцеларија и санитарни чвор, спратности П+0, корисне површине око око 275м<sup>2</sup>.

**Класификација и категорија објекта:** Зграде за чување и узгој пољопривредних производа нпр. складишта за пољопривредне производе, амбари, кошеви, трапови, стакленици, винарије, вински подруми и др. – Б 127122 – 100%.

**Фазност изградње:** Нема фазне изградње.

**Тип објекта:** Слободно стојећи објекат.

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

Спратност планираног објекта је П+0.

**Заузетост парцеле под планираним и постојећим објектима:** Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је 2.903м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под објектом износи око 305м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност је 5.806м<sup>2</sup>

Изграђеност парцеле износиће око 305м<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 планиране изградње износиће око 275м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

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

**Светла висина просторија:** Пољопривредни објекат – минимално 2,80м.

**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, Одељење за привреду број 501-267/2020-III-01 од 30.09.2020.год. **није неопходно подношење захтева** за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Санитарна заштита: На основу санитарних услова од Покрајинског секретаријата за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље Одељење у Сремској Митровици број: 138-53-00826-2/2020-14 од 02.10.2020.год. објекат у коме се обавља производња животних намирница подлеже санитарном надзору.

**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.

Посебно је забрањена изградња на рубовима лесних одсека (удаљење грађевинске линије од ивице одсека је најмање 20м).

**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 улицу Нова 21. За потребе паркирања моторног возила обезбедити простор на сопственој парцели за минимално два путничка возила.

**Одводњавање површинских вода:** Атмосферске воде са крова објекта одвести на зелене површине на парцели.

**Одвођење фекалних вода:** Канализацију употребљених вода решити одвођењем у водонепропусну јаму која представља прелазно решење до изградње уличне канализационе мреже. Удаљеност септичке јаме је минимално 3м од објекта и границе парцеле.

**Врста и висина оградe:** Око парцеле потребно је изградити ограду. Елементи оградe (темељи, стубови, 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 оградe до 1,80м.

**Загревање објеката:** Објекат винарије ће се загревати на електричну енергију.

**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 РГЗ-а Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад картиране су инсталације гаса и телефонау улици Цара Лазара.

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

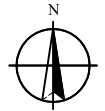
- Саобраћајни услови: Према Техничким условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова, број: 50/98-2 од 09.10.2020.год.
- Електро услови: Према Условима од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ изРуме, број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-278736-20 од 06.10.2020. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд, дана 08.10.2020. год.
- Водни и канализациони услови:  
Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. СтараПазова, број: 7975 од 05.10.2020.год.

- 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: А335-300411/1-2020 од 28.09.2020.год.
- Гасни услови:  
Према Условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 2995-2/20 од 14.10.2020.год.  
Према Техничким условима – извештај о могућности прикључења објекта ТИ УГИ 2995-3/20 од 14.10.2020.год.

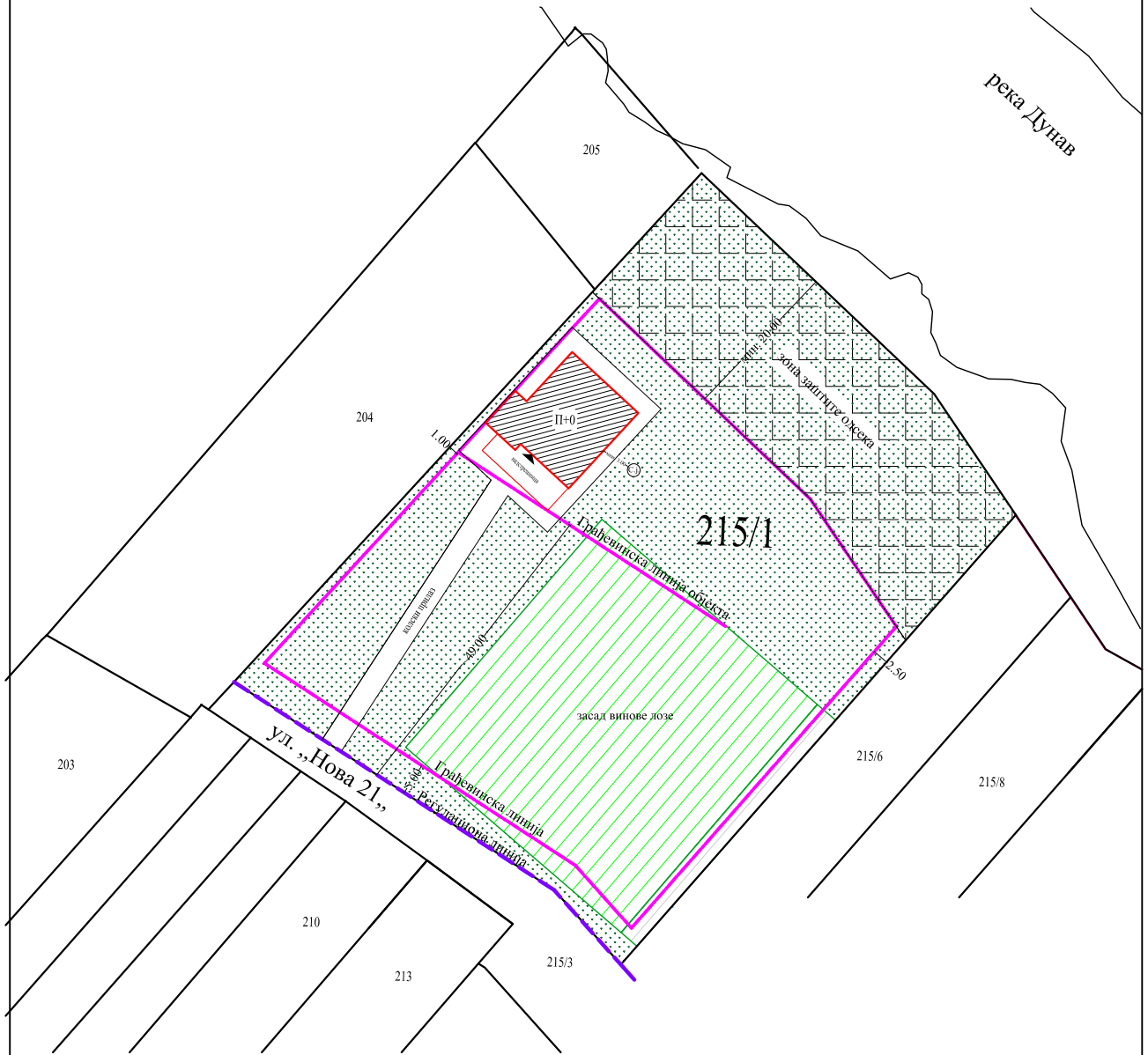
**Напомена:**

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.

# Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:1000



Легенда:

--- Регулациона линија

— Грађевинска линија

▨ Планирана изградња

▲ Улаз

⊙ С.Ј. септичка јама

**Саставнидео локацијских услова са прилозима и таксама:**

1. Копија катастарског плана за кат.парц. бр. 215/1 к.о. Сурдук, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-14579/2020 од 11.09.2020.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц. бр. 215/1к.о. Сурдук од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-01-302-12228/202 од 28.08.2020.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области заштите животне средине од Општинске управе Стара Пазова, Одељења за привреду број: 501-267/2020-III-01 од 30.09.2020.год.
4. Санитарни услови Покрајинског секретаријата за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље Одељење у Сремској Митровици број: 138-53-00826-2/2020-14 од 02.10.2020.год.
5. Услови од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова, број: 50/98-2 од 09.10.2020.год.
6. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-278736-20 од 06.10.2020. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 08.10.2020.год.
7. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 7975 од 05.10.2020.год.
8. 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: А335-300411/1-2020 од 28.09.2020.год.
9. Услови „Гас –Феромонт“ а. д. из Старе Пазове бр. 2995-2/20 од 14.10.2020.год.
10. Технички услови „Гас –Феромонт“ а. д. из Старе Пазове бр. ТИ УГИ 2995-3/20 од 14.10.2020. год.
11. Идејно решење израђено од стране „MOD arhitekt“ д.о.о. Нови Сад, бр.тех. документације Е IDR 02-2020 из августа 2020.год.
12. Пуномоћ за заступање од стране „Mobilsistemi“ д.о.о. изНовогСада, ул. Милована Глишића бр. 5, дато „MOD ARHITEKT“ д.о.о. из Новог Сада, од дана 07.08.2020.год.
13. Такса за решење 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 ЦЕОП у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 80-12742314, прималац Агенција за привредне регистре.
16. Такса за локацијске услове у износу од 45.059,00 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:

струк.инж.грађ. Биљана Симеуновић

**Начелница:**

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. „Mobilsistemi“ д.о.о. из НовогСада, путем пуномоћника,
2. Општинска управа Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. Покрајински секретаријат за здравство, Одељење у СремскојМитровици,
4. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова,
5. ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
6. „Водовод и канализација“ ЈП Стара Пазова,
7. „ТелекомСрбија“, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица
8. „Гас –Феромонт“ а. д. из Старе Пазове