

Република Србија  
Општина Стара Пазова  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: ROP-SPZ-32064-LOC-1/2020  
Дана: 26.04.2021. године  
**СТАРА ПАЗОВА**, Светосавска бр.11  
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
**ЗА РУШЕЊЕ ПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ**  
**И ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**  
на кат. парц. бр. 2487/5 к.о. Стара Пазова  
ул. Јанка Чмелика бр. 7 у Старој Пазови  
блок 8

**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, 83/18 (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. 68/19), 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.112-5-25/2019-III од 14.06.2019. год.

**Плански основ за израду локацијских услова:** План генералне регулације за насеља Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17 и 43/20).

**Подносилац захтева:** **НЕМАЊА ЈОКИЋ**

из Нових Карловаца

**Пуномоћник:** С.Р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ (ПИБ 102695520)

из Старе Пазове, ул. Ћирила и Методија бр. 15/13,

чије је овлашћено лице Марина Маринко Новак из Старе Пазове

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-32064-LOC-1/2020 од 02.11.2020.године.

**Подаци о локацији:** Блок 8 – Зона 1–Зона Старог породичног становања.

**Катастарска парцела:** Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 2487/5 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 9615 к.о. Стара Пазова у површини 09а 15м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Зона 1– зона старог породичног становања представља део насеља са претежном наменом становање уз могућност изградње и компатибилних намена (Пословање у оквиру стамбено пословних комплекса; Трговина на мало; Угоститељство; Занатство и услуге; Комунални и саобраћајни објекти у функцији становања; Здравство, дечија заштита; образовање; Култура; Верски објекти; Спортско рекреативни објекти и површине (ограничење у површини парцеле)).

**Врста земљишта:** Градско грађевинско земљиште.

**Степен заузетости парцеле:** До 60% (максимално 549м<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 1,2 (максимално 1.098м<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:** 30 % (минимално 275м<sup>2</sup>).

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

**1. Рушење постојеће породичне стамбене зграде,** спратности П+0, бруто површине 70м<sup>2</sup>

**2. Изградња стамбено-пословног објекта,** спратности П+1+Пк, намењеног за становање са 4 стамбене јединице, 3 гараже, заједничким просторијама (хоризонталне и вертикалне комуникације у виду ходника и степеништа) и једаним пословним простором намењеним за продавницу беле технике, укупне корисне површине свих просторија је око 412м<sup>2</sup>.

**Приземна етажа** намењена је за заједничке просторије за ветробран, хоризонталне и вертикалне комуникације (ходник и степенишни простор) корисне површине 13м<sup>2</sup>, 3 (три) гараже укупне корисне површине 52м<sup>2</sup> и то: гаража 1 површине 14м<sup>2</sup>, гаража 2 површине 17м<sup>2</sup> и гаража 3 површине 21м<sup>2</sup> и пословни простор око 53м<sup>2</sup>.

**Прва етажа** намењена је за две (2) стамбене јединице и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације).

- Стан бр.1 корисне површине око 67м<sup>2</sup>,
- Стан бр.2 корисне површине око 67м<sup>2</sup>,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 13м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина прве етаже износи око 147м<sup>2</sup>.

**Поткровна етажа** намењена је за две (2) стамбене јединице и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације).

- Стан бр.3 корисне површине око 67м<sup>2</sup>,
- Стан бр.4 корисне површине око 67м<sup>2</sup>,
- - Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 13м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина поткровне етаже износи око 147м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина стамбеног простора (4 стамбене јединице) износи око 268м<sup>2</sup>

Укупна корисна површина заједничког простора у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације) износи око 39м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина три гараже је око 52м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина пословног простора износи око 53м<sup>2</sup>.

**Укупна корисна површина свих простора износи око 412м<sup>2</sup>.**

**Бруто развијена грађевинска површина надземних етажа објекта износи око 498м<sup>2</sup>.**

**3. Изградња све неопходне инфраструктуре:** интерне саобраћајнице са два паркин места, као и све неопходне интерне инфраструктуре (струја, вода, телефон и др) неопходне за функционисање објекта.

**Категорија и класа објекта:** Доминантна категорија стамбеног објекта је Б.

Зграде које се употребљавају у пословне сврхе – Б – 122011 – 12,00%.

Стамбене зграде са три или више станова – Б - 112212 – 88,00%.

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

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

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

Планирана спратност објекта П+1+Пк.

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је 549м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираним објектом је око 145м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле предвиђена планским документом је 1.098м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под планираним објектом износи око 498м<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 укупно износи око 412м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

**Кота приземља:** Минимално + 0.10 м.

**Светла висина просторија:** Пословни простор минимално 2.80м.

Стамбени простор минимално 2.60м.

Гаражни простор минимално 2.40м.

**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.
- 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 501-38/2021-III-01 од 04.02.2021.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: На основу Обавештења у погледу мера заштите од пожара од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне

ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-1387/21 од 08.02.2021.год. произилази да с обзиром да је укупна површина стамбеног објекта мања од 2.000м<sup>2</sup>, није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документација, па сходно томе није прописана обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара.

**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. На парцели обезбедити минимално 30% површине парцеле под зеленилом што у конкретном случају износи минимално 275м<sup>2</sup>.

**Пешачке и приступне саобраћајнице:** Парцела има директан улаз-излаз на улицу Јана Чмелика, на парцели иза зграде је предвиђена изградња 2 паркинг места.

**Одводњавање површинских вода:** Атмосферске воде са крова објекта одвести у улични канал у улици Јанка Чмелика или у зелене површине на парцели.

**Одвођење отпадних вода:** У улици Јанка Чмелика постоји канализациона мрежа отпадних вода, те канализацију прикључити на уличну канализациону мрежу.

**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 до 1,80м. Улична ограда није обавезујућа и могуће је да се иста не изгради.

**Загревање објекта:** Објекат 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 картиране су инсталације струје, воде, канализације и оптике у РГЗ Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад.

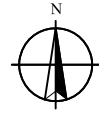
#### **Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:**

- Саобраћајни услови: Према техничким условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 5/13 од 15.02.2021. године, потписано 23.02.2021. год.
- Електро услови: Према Условима за пројектовање и прикључење од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-35769-21 од 11.02.2021.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 12.02.2021. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: број: 762 од 09.02.2021. год.
- ТТ услови: Према Техничким условима за пројектовање и прикључење од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу Сремска Митровица, број: А335-87392/1-2021 од 05.03.2021.год. потписано 05.03.2021.год.
- Гасни услови:
- Према Техничким условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 418-2/21 од 17.02.2021.год. Технички услови - извештај о могућности прикључења објекта бр. ТИ УГИ 418-3/21 од 17.02.2021.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 рушења објеката



Размера 1:500

2631

ул. Јанка Чмелика

стамбени објекат П=70м<sup>2</sup>

П+0

2491/1

2487/1

2487/5


2487/2

2491/3

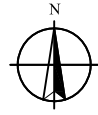
2487/9

2487/3

Легенда:

 Планирано рушење





# Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

-  Регулациона линија
-  Грађевинска линија
-  Планирана изградња
-  Улаз

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

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 2487/5 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-21845/2020 од 22.12.2020. год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 2487/5 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад, број 956-01-302-201942020 од 17.12.2020. год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-38/2021-III-01 од 04.02.2021. 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 217-1387/21 од 08.02.2021.год.
5. Услови од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-35769-21 од 11.02.2021.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 12.02.2021. год.
6. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 762 од 09.02.2021. год.
7. Технички услови од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 5/13 од 15.02.2021. године, потписано 23.02.2021. год.
8. Технички услови за пројектовање и прикључење од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу Сремска Митровица, број А335-87392/1-2021 од 05.03.2021.год. потписано 05.03.2021.год.
9. Технички услови предузећа „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број 418-2/21 од 17.02.2021.год.
10. Технички услови - извештај о могућности прикључења објекта бр. ТИ УГИ 418-3/21 од 17.02.2021.год.
11. Идејно решење израђено од стране С.Р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ из Старе Пазове, број ИДР-ГП-019/2020 из септембра 2020.год.
12. Пуномоћје за заступање од стране Немање Јокића из Нових Карловаца дато С.Р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ из Старе Пазове. електронски потписано 10.03.2021.год.
13. Катастарско топографски план израђен од геодетског бироа „GEOFOCUS“ д.о.о. Стара Пазова дана 17. јул 2020.год.
14. 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.
15. 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.
16. Накнада за ЦЕОП у износу од 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 94-50940004, прималац Агенција за привредне регистре.
17. Такса за локацијске услове у износу од 55.058,00 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:**

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

**Начелница,**

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

**Доставити:**

1. Јокић Немањи из Нових Карловаца, путем пуномоћника,
2. ОУ општине Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. МУП Одељење Сремска Митровица,
4. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова,
5. ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
6. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
7. „Телеком Србија“ а.д. Београд, Сектор Сремска Митровица,
8. „Гас феромонт“ ад Стара Пазова.