

Република Србија  
Општина Стара Пазова  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
**Број: ROP-SPZ-26282-LOCH-9/2021**  
Дана: 26.04.2021. године  
**СТАРА ПАЗОВА**, Светосавска бр.11  
Тел: 022/310-170

**ИЗМЕНА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА БР. ROP-SPZ- 26282-LOCH-2/2020  
ЗА РУШЕЊЕ ТРИ ПОСТОЈЕЋЕ ЗГРАДЕ  
И ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА  
СА УНУТРАШЊОМ ГАСНОМ ИНСТАЛАЦИЈОМ  
У ДВЕ ФАЗЕ  
на кат. парц. бр. 1496, 1497/1, 1498/1 и 1499 к.о. Стара Пазова  
ул. Светосавска бр. 51 - 53 у Старој Пазови  
у блоку 15**

**Законски основ за израду измене локацијских услова:** Локацијски услови израђују се на основу члана 57. ст. 9 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), чл. 15 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронском путем („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 115/2020), 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 за насеља Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17 и 43/20).

**Подносилац захтева:** „UNO GRADNJA“ д.о.о. (ПИБ 111815175) из Нових Бановаца,  
ул. Патријарха Павла бр. 8

**Пуномоћник:** Снежана Јовановић  
из Старе Пазове.

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-26282-LOCH-9/2021 од 29.03.2021. године.

**Подаци о локацији:** Зона 3 – становање под утицајем зоне центра 1 - Блок 15.

**Катастарска парцела:**

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1496 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 10956 к.о. Стара Пазова у површини 06а 26м<sup>2</sup>.

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1497/1 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 10956 к.о. Стара Пазова у површини 06а 62м<sup>2</sup>.

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1498/1 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 1120 к.о. Стара Пазова у површини 04а 52м<sup>2</sup>.

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1499 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 1120 к.о. Стара Пазова у површини 08а 34м<sup>2</sup>.

**Намена парцела:**

Зона становања под утицајем центра 1 обухвата изграђени и формиран део насеља, на чију физиономију и функционалност је имао велики утицај центар насеља.

Претежна намена је становање, становање са пословањем, са могућношћу и само пословне намене или неке друге компатибилне намене на парцели, а у складу са задатим параметрима.

**Врста земљишта:**

Градско грађевинско земљиште.

**Индекс заузетости парцеле:** До 50% (максимално 1287м<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 2,6 (максимално 6692м<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 772м<sup>2</sup>).

**Намена објекта:**

Мењају се локацијски улови број ROP-SPZ-26282-LOC-1/2020 од 02.11.2020.године објављени 02.11.2020.год. зато што се мења спратност објекта где се уместо поткровне етаже у ламели А и Б планира изградња повученог спрата те је новопроектвана спратност вишепородичног стамбено-пословног објекта Пд+П+4+Пс, при чему се број стамбених јединица на етажи на мења, док се структура и површина стамбених јединица као и укупна бруто и нето површина мења тако да се измена односи на следеће:

**У ламели А** повучена етажа је намењена за 5 (пет) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (хоритонталне и вертикалне комуникације и лифт):

- Стан бр.39 корисне површине око 76м<sup>2</sup>,
- Стан бр.40 корисне површине око 59м<sup>2</sup>,
- Стан бр.41 корисне површине око 78м<sup>2</sup>,
- Стан бр.42 корисне површине око 66м<sup>2</sup>,
- Стан бр.43 корисне површине око 52м<sup>2</sup>,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 57м<sup>2</sup>.

Корисна површина повучене етаже износи око 388м<sup>2</sup>.

Бруто површина повучене етаже ламеле А износи око 463м<sup>2</sup>.

*Укупна корисна површина свих простора у Ламели А, износи око 3474м<sup>2</sup>.*

*Укупна бруто површина ламеле А износи око 4026м<sup>2</sup>.*

**У ламели Б** повучена етажа је намењена је за 4 (четири) стамбене јединице и заједничке просторије у функцији становања (хоритонталне и вертикалне комуникације и лифт).

- Стан бр.31 корисне површине око 58м<sup>2</sup>,
- Стан бр.32 корисне површине око 76м<sup>2</sup>,
- Стан бр.33 корисне површине око 77м<sup>2</sup>,
- Стан бр.34 корисне површине око 54м<sup>2</sup>,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 36м<sup>2</sup>.

Корисна површина повучене етаже износи око 301м<sup>2</sup>.

Бруто површина повучене етаже ламеле Б износи око 367м<sup>2</sup>.

*Укупна корисна површина стамбеног простора Ламеле Б износи око 2658м<sup>2</sup>.*

*Укупна бруто површина ламеле Б износи око 3108м<sup>2</sup>.*

У осталим деловима Локацијски услови број ROP-SPZ-26282-LOC-1/2020 од 02.11.2020.године објављени 02.11.2020.год. остају непромењени.

**Класификација и категорија објекта:** : Доминантна категорија стамбено пословног објекта је В.

Класа стамбеног простора - 112222 - 97,49%.

Класа простора трговине на мало - 123001 - 2,51%.

**Фазност изградње:** Предвиђене су две фазе.

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

**Спратност објекта:** Дозвољена спратност објекта П+4+Пк/Пе.

Планирана спратност објекта Пд+П+4+Пс.

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је 1287м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираним стамбено пословним објектом – ламела А и ламела Б је око 1115м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле планским документом је 6692м<sup>2</sup>.

Укупна бруто површина Ламеле А, износи око 4026м<sup>2</sup>, тачније, бруто развијена грађевинска површина свих надземних етажа објекта је око 3623м<sup>2</sup>.

Укупна бруто површина Ламеле Б, износи око 3108м<sup>2</sup>, тачније, бруто развијена грађевинска површина свих надземних етажа објекта је око 2694м<sup>2</sup>.

Укупна бруто површина стамбено пословног објекта, (ламела А и ламела Б), износи око 7134м<sup>2</sup> тј. само надземне етаже око 6317м<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 6132м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

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

**Кота подрума:** Кота подрума није условљена, међутим, треба водити рачуна о високим подземним водама на подручју насеља.

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

Пословни простор минимално 2.80м.

**Осветлење 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.
- Противпожарна заштита: Увидом у обавештење издато од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-4460/21 од 02.04.2021.год. утврђено је надлежни орган остаје при условима издатим у претходном поступку ROP-SPZ-26282-LOCH-2/2020 заведеним под 09.29 Број 217-14749/20 од дана 12.10.2020. године.

**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 772м<sup>2</sup>.

**Пешачке и приступне саобраћајнице:** Парцела има директан улаз-излаз на улицу Светосавска бр. 51-53. У ламели А планирана је гаража са 17 паркинг места, а у ламели Б гаража са 16 паркинг места, у задњем делу парцеле је планирана изградња на отвореном 46 паркинг места за путничка возила станара и корисника пословног простора којима се делом приступа преко зелене саобраћајнице.

**Одводњавање површинских вода:** Атмосферске воде са крова објекта одвести у атмосферску канализацију у изграђену у улици Светосавска или у зелене површине на парцели.

**Врста и висина оgrade:** 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 1,80 м. Улична ограда није обавезујућа и могуће је да се иста не изгради.

**Загревање објекта:** Објекат загревати на гас у складу са условима имаоца јавног овлашћења. Гаражни простори нису предвиђени да се загревају.

**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 нису картиране подземне и надземне инсталације у РГЗ Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад.

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

У поступку издавања измењених услова нису прибављени нови услови од ималаца јавних овлашћења који су исходовани у претходном поступку издавања локацијских услова бр. ROP-SPZ-26282-LOC-1/2020 од 02.11.2020.година зато што је број стамбених и пословних јединица остао непромењен тако да инфраструктурни капацитети у потпуности задовољавају потребне капацитете објекта.

**Напомена:**

- Измењени 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.

- Обавеза је да се пре подношења захтева за издавање употребне дозволе, спроведе препарцелација у складу са Законом и изврши обједињавање предметних катастарских парцела у једну грађевинску парцелу.

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

1. Изјава дата од стране „ABSOLUT documents VS“ д.о.о. Стара Пазова бр. 21/2021 од 31.03.2020. год. да на кат. парцелама 1496, 1497/1, 1498/1 и 1499 к.о. Стара Пазова да је стање у катастру у погледу наведених парцела непромењено у односу на раније издате локацијеке услове.
2. Услови 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 217-4460/21 од 02.04.2021.год.,
3. Сепарат идејног решења израђен од стране „ABSOLUT documents VS“ доо из Старе Пазове, број ИДР 20-902 из марта 2021.год.,
4. Пуномоћје за заступање од стране „UNO GRADNJA“ д.о.о. из Нових Бановаца путем Павић Горана власника и заступника, дато „ABSOLUT documents VS“ д.о.о. Стара Пазова кога заступа Снежана Јовановић и Василије Јовановић обоје из Старе Пазове, бр. УОП-III: 795-2020 од 21.02. 2020. год.
5. 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.
6. 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.
7. Накнада за ЦЕОП у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 32-59962900 прималац Агенција за привредне регистре.

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. „UNO GRADNJA“ д.о.о.из Нових Бановаца, путем пуномоћника,
2. МУП Одељење Сремска Митровица.