



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа Стара Пазова

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-15383-LOCH-4/2021

Дана: 26.11.2021. године

Стара Пазова, Светосавска 11

Број телефона 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
**ЗА РУШЕЊЕ ПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ**  
**И ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА**  
**И ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА**  
**на кат. парц. бр. 4178 к.о. Војка**  
**у ул. Николе Пашића бр. 102**

**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), 31/2019, 37/19 др. Закон, 9/20 (чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту) и 52/2021), 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. 031-111/2021-III од 21.07.2021. год.

**Плански документ:** План генералне регулације насеља Војка („Сл. лист општина Срема“ број 38/13).

**Подносилац захтева:** ГОРДАНА РАУКОВИЋ

из Нове Пазове.

**Пуномоћник:** Миодраг Брајковић

из Београда - Савски Венац

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-15383-LOCH-4/2021 од 20.09.2021.године.

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

**Катастарска парцела:** Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 4178 к.о. Војка, уписана је у лист непокретности број 567 к.о. Војка у површини 11а 40м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Парцела С<sub>1</sub> 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 да 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 сметају становање мирисом, буком, емисијом штетних гасова или сл.

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

**Индекс заузетости парцеле:** До 30% (максимално 342м<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 0,6 (максимално 684м<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 456м<sup>2</sup>).

**Намена објекта:** Планирано је рушење постојећих објеката који су означени на копији плана као: породична стамбена зграда – објекат бр. 1 спратности П+0, бруто површине 114м<sup>2</sup> и помоћна зграда - објекат бр. 2 спратности П+0 и бруто површине 90м<sup>2</sup> за потребе ослобађања простора за изградњу стамбено-пословног објекта спратности П+0, са једном стамбеном јединицом, корисне површине око 32м<sup>2</sup> и пословним простором намењеним за технички преглед возила корисне површине око 128м<sup>2</sup>.

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

Стамбени део - А - 111011 – 21,8%

Пословни део –Б - 123001 – 78/2%

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

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

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

Планирана спратност објекта П+0.

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектом је 342м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираним објектом је око 190м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 684м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 190м<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 износи око 160м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

**Кота приземља:** Минимално + 0.15 м.

**Светла висина просторија:** Стамбени простор минимално 2,60м.

**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 501-254/2021-III-01 од 27.10.2021.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.

**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.

**Пешачке и приступне саобраћајнице:** Предметна парцела има директан улаз и излаз на улицу Николе Пашића. Предвиђено је формирање 5 (пет) паркинг места на сопственој парцели од којих је једно паркинг место предвиђено за стамбени део објекта.

**Одвођење фекалних вода:** Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму минимално удаљену од међа 3,00м. Водонепропусна септичка јама представља прелазно решење до изградње фекалне канализационе мреже у улици.

**Одвођење атмосферских вода:** Атмосферске воде одвести у 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. Максимална висина ограде 1,80м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини.

**Загревање објекта:** Објекат ће се загревати на гас а до увођења гасне инсталације објекат загревати на чврсто гориво или електричну енергију. Унутрашња гасна инсталација није предмет ових локацијских услова.

**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, Одељења за катастар водова Нови Сад, нема уписаних водова.

### Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови: Према условима од ј.п. „Чистоћа“ из Старе Пазове број 5/101 2021 од 08.11.2021. год.
- Електро услови: Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-243745-21 од 18.10.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 19.10.2021.год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 6666-1 од 12.11.2021. год.
- ТТ услови: Према Техничким условима од Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број Д 210-488484/1-2021 од 28.10.2021.год.
- Гасни услови:

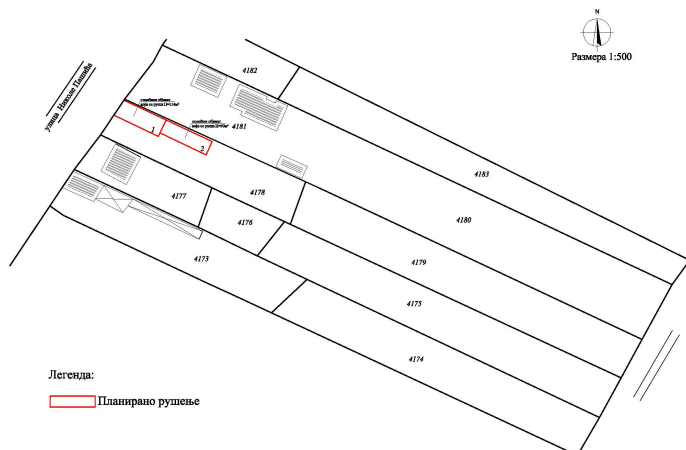
Према условима „Гас –Феромонт“ А.Д. из Старе Пазове бр. 3899-2/21 од 08.11.2021.год.

Према Техничким условима – извештају о могућности прикључења објекта „Гас –Феромонт“ А.Д. из Старе Пазове бр. 3899-3/21 од 08.11.2021.год., електронски потписано 08.11.2021. год.

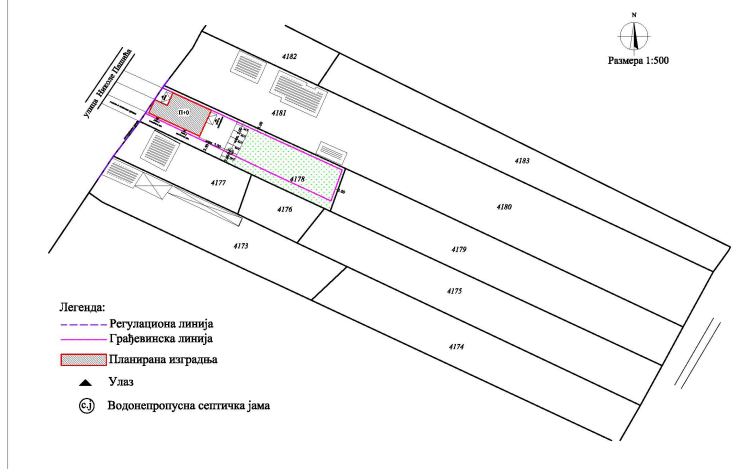
### Напомена:

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 регулационих и грађевинских линија



### Приказ регулационих и грађевинских линија



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

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 4178 к.о. Војка, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр.952-04-098-19991/2021 од 29.09.2021.год.
2. Уверење од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Нови Сад за кат.парц.бр.2138 к.о. Стара Пазова, бр. 956-302-21437/2021 од 23.09.2021. год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељење за привреду број 501-254/2021-III-01 од 27.10.2021.год.
4. Услови ј.п. „Чистоћа“ из Старе Пазове број 5/101 2021 од 08.11.2021. год.
5. Услови од „Електродистрибуција Србија“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-198130-21 од 16.09.2021. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србија“ д.о.о. Београд дана 16.09.2021. год.
6. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 6666-1 од 12.11.2021. год.
7. ТТ услови: Према Техничким условима од Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број Д 210-488484/1-2021 од 28.10.2021.год
8. Гасни услови: Према условима „Гас –Феромонт“ А.Д. из Старе Пазове бр. 3899-2/21 од 08.11.2021.год.
9. Технички услови – извештај о могућности прикључења објекта „Гас –Феромонт“ А.Д. из Старе Пазове бр. 3899-3/21 од 08.11.2021.год.
10. Идејно решење израђено од стране с.р. „КАНА“ из Нове Пазове, број техничке документације 16/2021-1, из маја 2021. год.
11. Катастарско-топографски план за кат. парц. бр. 4178 к.о. Војка израђен од стране Геодетског бироа „TERRA PLUS“ д.о.о. Стара Пазова дана 26.03.2021.год.
12. Пуномоћје за заступање од стране Рауковић Гордане из Нове Пазове дато Брајковић Миодрaгу из Београду под бројем УОП-IV: 2147-2021 дана 18.05.2021.год.
13. Такса за решење у износу од 3240,00 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 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 41-5100000, прималац Агенција за привредне регистре
16. Такса за локацијске услове у износу од 29.496,00 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:

Биљана Симеуновић, струк.инг.грађ.

Радомир Невајда, дипл.правник

Начелница,

Душанка Грозданић Миловић, дипл.инж.арх.

**Доставити:**

1. Рауковић Гордани из Нове Пазове, путем пуномоћника,
2. Одељење за привреду ОУ Стара Пазова,
3. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова
4. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме
5. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова
6. „Телеком Србија“ д.о.о. Београд, Одељење Сремска Митровица
7. „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова.