



Република Србија  
Општина Стара Пазова  
ОПШТИНСКА УПРАВА  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: РОР-СПЗ-19279-ЛОС-1/2021  
Дана: 24.09.2021. године  
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11  
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ  
ЗА РУШЕЊЕ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА  
И ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА  
на кат. парц. бр. 1013/1 к.о. Стара Пазова  
у ул. Јана Сикоре бр. 42 у Старој Пазови  
у блоку 34**

**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, 83/2018 (чл. 105-110 нису у пречишћеном тексту), 31/19, 37/19-др. Закон, 9/20 и 52/21), 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), чл. 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 27.07.2021. год.

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

**Подносилац захтева:** **МИРОСЛАВА МУМИНОВИЋ**

из Старе Пазове

**Пуномоћник:** Славица Першић

из Голубинаца

**Број и дан подношења захтева:** РОР-СПЗ-19279-ЛОС-1/2021 од 23.06.2021. године.

**Подаци о локацији:** Становање под утицајем зоне центра 2 - Блок 34.

Зона становања под утицајем центра 2 обухвата изграђени и формирани 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.

**Катастарска парцела:** Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1013/1 к.о. Стара Пазова уписана је у лист непокретности број 6816 ко. Стара Пазова у површини 03а 50м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Зона становања под утицајем центра 2 - 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.

**Степен заузетости парцеле:** До 50% (максимално 175м<sup>2</sup>).

*Степан 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 910м<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 105м<sup>2</sup>).

**Намена објекта:** Планира се:

- рушење постојећег стамбеног објекта, спратности П+0, површине око 135м<sup>2</sup> означеног бр. 1 у копији плана и

- изградња стамбено-пословног објекта са једном стамбеном јединицом у приземљу и на првом спарту, корисне површине око 217м<sup>2</sup> и једним пословним простором намењеним за услужне делатности трговину непрехрамбеном робом у приземљу, корисне површине 69м<sup>2</sup>, спратности П+1, укупне корисне површине око 286м<sup>2</sup>.

**Класификација и категорија објекта:**

стамбени део објекта А - 111011 – 76%.

пословни део објекта Б – 123001 – 24%

**Фазност изградње:** Нема фазне изградње.

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

**Спратност објекта:** Максимална спратност објекта је П+2+Пк.

Спратност планиране изградње стамбено-пословног објекта П+1.

**Заузетост парцеле под објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле је 175м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 174м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 910м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 343м<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:** Укупна корисна површина планиране изградње је око 286м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

**Кота приземља:** Минимално за стамбени објекат +0.45м.

**Светла висина просторија:** Минимално за стамбени простор 2,60м.

Минимално за пословни простор 2,80м.

**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, Одељење за привреду број 501-188/2021-III-01 од 17.08.2021.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.

**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.

Минимално 30% зелених површина.

**Пешачке и приступне саобраћајнице:** Парцела има постојећи улаз-излаз на улицу Јана Сикоре.

За потребе паркирања обезбедити простор за два паркинг места на сопственој парцели.

**Одводњавање фекалних вода:** Фекалне употребљене воде из објекта одвести у фекалну канализацију у улици Јана Сикоре.

**Одводњавање површинских вода:** Атмосферске воде одвести на зелене површине поред објекта у оквиру сопствене парцеле или у улични канал.

**Врста и висина ограде:** Око парцеле, уколико није изграђена, потребно је изградити ограду. Елементи ограде (темелји, 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 алтернативно на електричну енергију, гас или чврста горива.

**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 копија катастарског плана водова од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, картирани су подземни и надземни водови струје, телефона, гаса, водовода, фекалне канализације у улици

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

- Саобраћајни услови: Према условима од ј.п. „Чистоћа“ из Старе Пазове број 5/67 2021 од 30.08.2021.год.
- Електро услови: Према Условима од „Електродистрибуција Србија“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-119718-21 од 20.07.2021. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србија“ д.о.о. Београд дана 22.07.2020. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 4845 од 21.07.2021. 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 Д210-359544/1-2021 од 17.08.2021.год.
- Гасни услови: Према условима „Гас –Феромонт“ А.Д. из Старе Пазове бр. 2782-2/21 од 03.09.2021.год.  
Према Техничким условима – извештају о могућности прикључења објекта „Гас –Феромонт“ А.Д. из Старе Пазове бр. 2782-3/21 од 03.09.2021.год., електронски потписано 04.09.2021. год.

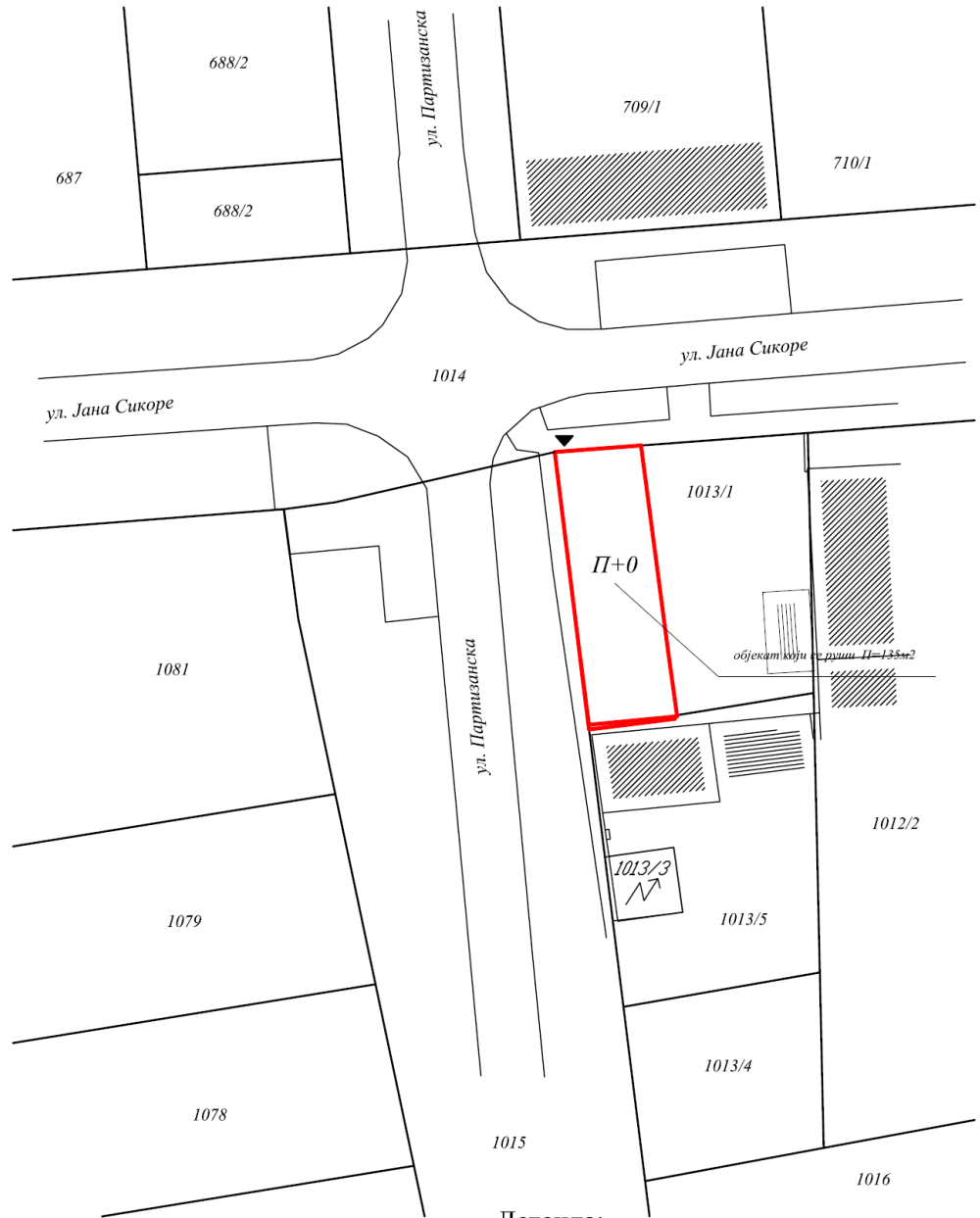
**Напомена:**

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



Размера 1:500



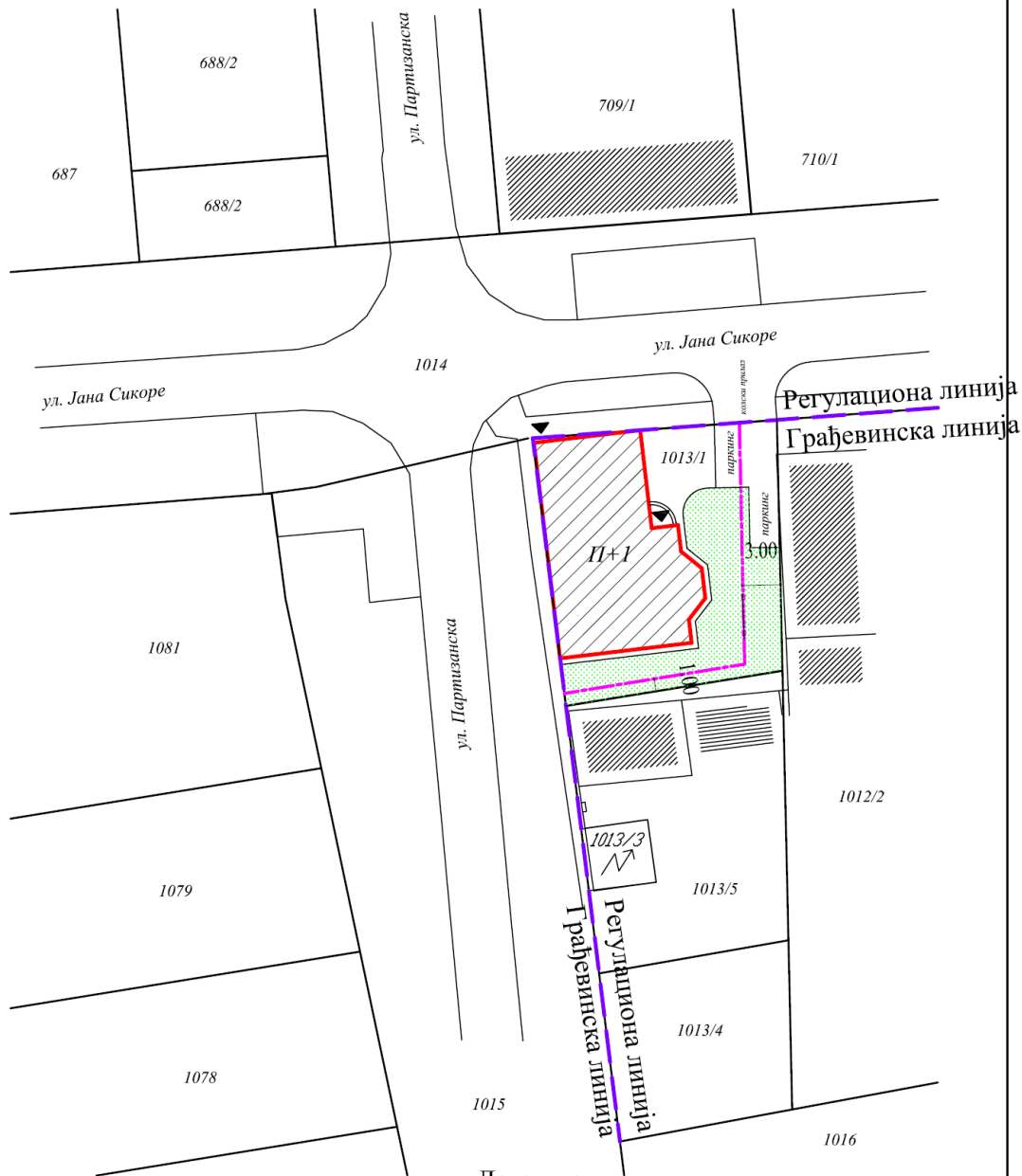
Легенда:  
Легенда:



Планирана рушење

*објект који се руши П=135м2*

# Приказ регулационих и грађевинских линија



- Легенда:
- Регулациона линија
  - Грађевинска линија
  - ▨ Планирана изградња
  - ▲ Улаз

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

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 1013/1 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-13865/2021 од 08.07.2021.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 1013/1 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-14706/2021 од 07.07.2021.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељење за привреду број 501-188/2021-III-01 од 17.08.2021.год.
4. Услови ј.п. „Чистоћа“ из Старе Пазове број 5/67 2021 од 30.08.2021.год.
5. Услови од „Електродистрибуција Србија“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-119718-21 од 20.07.2021. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србија“ д.о.о. Београд дана 22.07.2020. год.
6. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 4845 од 21.07.2021. 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 Д210-359544/1-2021 од 17.08.2021.год.
8. Гасни услови: Према условима „Гас –Феромонт“ А.Д. из Старе Пазове бр. 2782-2/21 од 03.09.2021.год.
9. Технички услови – извештај о могућности прикључења објекта „Гас –Феромонт“ А.Д. из Старе Пазове бр. 2782-3/21 од 03.09.2021.год., електронски потписано 04.09.2021. год.
10. Изјава којом инвеститор Мирослава Муминовић из Старе Пазове изјављује да ће пословни простор бити намењен за трговину непрехрамбеном робом.
11. Идејно решење израђено од стране „LMD INŽENJERING“ д.о.о. из Старе Пазове, број техничке документације 08-01ИДР-21, у Старој Пазови, фебруара 2021. године.
12. Катастарско топографски план за предметну парцелу израђен од бироа за извођење геодетских радова „ABSOLUT documents VS“ д.о.о., 12.08.2020. год.
13. Пуномоћје за заступање од стране Мирославе Муминовић из Старе Пазове дато Славици Першић из Голубинаца, оверено код Јавног бележника Саве Дедајића из Старе Пазове УОП-II:4269-2020 дана 28.07.2020.год.
14. 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.
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 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 15-585515200 прималац Агенција за привредне регистре.
17. Такса за локацијске услове у износу 31.500,00 динара уплаћена на рачун број 840-742251843-73 са позивом на број 97 72-235, прималац Општинска управа Општине Стара Пазова уплаћено 18.09.21.

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  
ддипл.правник Радомир Невајда

Начелница:

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Милов

Доставити:

1. Муминовић Мирослави из Старе 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.