



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа Стара Пазова

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-2063-LOC-1/2022

Дана: 25.02.2022. године

Стара Пазова, Светосавска бр.11

Број телефона: 022/310-170

РН

### ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

за ДОГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА

УЗ СТАМБЕНО ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ

на кат.парц.бр. 2501 к.о. Стара Пазова

ул. Ћирила и Методија бр. 44-46, у Старој Пазови

блок 8

**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 електронским 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 за насеље Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17 и 43/20).

**Урбанистички пројекат:** Урбанистички пројекат за доградњу стамбено-пословног објекта, Пд+П+4+Пк уз постојећи вишепородично стамбено пословни објекат, П+4+Пк на кат.парц. бр. 2501 к.о. Стара Пазова, израђен од Пројект биро „МАРИНКО“ д.о.о.из Старе Пазове, на који је Комисија за планове општине Стара Пазова дала позитивно мишљење на 44. седници одржаној дана 10. децембра 2021. године и који је потврђен од Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Стара Пазова, дана 21.01.2022. године под бројем 350-3/2022-III-05.

**Подносилац захтева:** „АС градња 2016“ д.о.о. (ПИБ 109630429)

из Старе Пазове, ул. Партизанска бр. 67а

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

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

овлашћено лице Марина Маринко Новак из Старе Пазове

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-2063-LOC-1/2022 од 27.01.2022. године.

**Подаци о локацији:** Становање под утицајем зоне центра 1.

**Катастарска парцела:** Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 2501 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 10702 к.о. Стара Пазова у површини 25а 31м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Блок 8 - становање под утицајем зоне центра 1 – намењен је претежно за становање, становање са пословањем, са могућношћу и само пословне намене или неке друге компатибилне намене на парцели.

**Врста земљишта:** Градско грађевинско земљиште.

**Степен заузетости парцеле:** До 50% (максимално 1.266м<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 2,6 (максимално 6.581м<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 759м<sup>2</sup>).

**Намена објекта:** Према копији катастарског плана на парцели постоји вишепородично стамбено-пословни објекат БРГП од око 2.775м<sup>2</sup>, обележен бројем 1, који се дограђује. Објекат се састоји од 31 стамбене јединице и једног пословног простора у приземљу, спратности П+4+ПК.

Планирана је доградња вишепородичног стамбено пословног објекта са 35 (тридесет пет стамбених јединица), 1 (једног локала), 41 (четрдесет једног) паркинг места и заједничких простора у функцији објекта, укупне корисне површине око 3.427м<sup>2</sup>, спратности Пд+П+4+ПК, уз постојећи објекат као и доградња интерне саобраћајнице површине око 360м<sup>2</sup> у наставку постојеће интерне саобраћајнице.

ДОГРАДЊА Вишепородични стамбено пословни објекат састоји се по етажама од: 41 (четрдесет једног) паркинг места у подруму – гаражи, 1 (једног) пословног простора који се налази у приземљу објекта намењеног за трговину на мало белом техником, заједнички стамбени простор у приземљу и на свим горњим етажама 35 (тридесет пет) стамбених јединица различите структура станова, који су планирани на првом, другом, трећем, четвртном спрату и поткровљу.

- Подрум је намењен за 41 паркинг место и заједнички простор у функцији становања.

Свако појединачно паркинг место има површину од око 11,50м<sup>2</sup>, осим паркинг места бр. 19, које има површину од око 19м<sup>2</sup>. укупна површина свих паркинг места у подрумској етажи је око 460м<sup>2</sup>.

Заједнички простор у функцији становања подразумева комуникације, простор за лифт и хидроцил, укупне нето површине од око 383м<sup>2</sup>.

*Укупна нето површина подрумске етаже износи око 863м<sup>2</sup>.*

- Приземље је намењено за 1 (један) локал - пословни простор и заједнички простор у функцији становања и то:

Пословни простор намењен за трговину на мало белом техником, корисне површине око 402м<sup>2</sup>,

Стамбени простор - заједничке просторије у функцији становања, корисне површине око 22м<sup>2</sup>.

*Укупна корисна површина приземља износи око 424м<sup>2</sup>.*

- Први спрат намењен је за 7 (седам) станова различите структуре и за заједнички простор - хоризонталне и вертикалне комуникације у функцији становања и то:

Стан 1 корисне површине око 87м<sup>2</sup>,

Стан 2 корисне површине око 70м<sup>2</sup>,

Стан 3 корисне површине око 64м<sup>2</sup>,

Стан 4 корисне површине око 41м<sup>2</sup>,

Стан 5 корисне површине око 41м<sup>2</sup>,

Стан 6 корисне површине око 51м<sup>2</sup>,

Стан 7 корисне површине око 25м<sup>2</sup>,

Заједничке просторије корисне површине око 49м<sup>2</sup>.

*Укупна корисна површина првог спрата износи око 428м<sup>2</sup>.*

- Други спрат намењен је за 7 (седам) станова различите структуре и за заједнички простор - хоризонталне и вертикалне комуникације у функцији становања и то:

Стан 8 корисне површине око 87м<sup>2</sup>,

Стан 9 корисне површине око 70м<sup>2</sup>,

Стан 10 корисне површине око 64м<sup>2</sup>,

Стан 11 корисне површине око 41м<sup>2</sup>,

Стан 12 корисне површине око 41м<sup>2</sup>,

Стан 13 корисне површине око 51м<sup>2</sup>,

Стан 14 корисне површине око  $25\text{m}^2$ ,

Заједничке просторије корисне површине око  $49\text{m}^2$ .

Укупна корисна површина другог спрата износи око  $428\text{m}^2$ .

- Трећи спрат намењен је за 7 (седам) станова различите структуре и за заједнички простор - хоризонталне и вертикалне комуникације у функцији становања и то:

Стан 15 корисне површине око  $87\text{m}^2$ ,

Стан 16 корисне површине око  $70\text{m}^2$ ,

Стан 17 корисне површине око  $64\text{m}^2$ ,

Стан 18 корисне површине око  $41\text{m}^2$ ,

Стан 19 корисне површине око  $41\text{m}^2$ ,

Стан 20 корисне површине око  $51\text{m}^2$ ,

Стан 21 корисне површине око  $25\text{m}^2$ ,

Заједничке просторије корисне површине око  $49\text{m}^2$ .

Укупна корисна површина трећег спрата износи око  $428\text{m}^2$ .

- Четврти спрат намењен је за 7 (седам) станова различите структуре и за заједнички простор - хоризонталне и вертикалне комуникације у функцији становања и то:

Стан 22 корисне површине око  $87\text{m}^2$ ,

Стан 23 корисне површине око  $70\text{m}^2$ ,

Стан 24 корисне површине око  $64\text{m}^2$ ,

Стан 25 корисне површине око  $41\text{m}^2$ ,

Стан 26 корисне површине око  $41\text{m}^2$ ,

Стан 27 корисне површине око  $51\text{m}^2$ ,

Стан 28 корисне површине око  $25\text{m}^2$ ,

Заједничке просторије корисне површине око  $49\text{m}^2$ .

Укупна корисна површина четвртог спрата износи око  $428\text{m}^2$ .

- Поткровље је намењено за 7 (седам) станова различите структуре и за заједнички простор - хоризонталне и вертикалне комуникације у функцији становања и то:

Стан 29 корисне површине око  $87\text{m}^2$

Стан 30 корисне површине око  $70\text{m}^2$

Стан 31 корисне површине око  $64\text{m}^2$

Стан 32 корисне површине око  $41\text{m}^2$

Стан 33 корисне површине око  $41\text{m}^2$

Стан 34 корисне површине око  $51\text{m}^2$

Стан 35 корисне површине око  $25\text{m}^2$

Заједничке просторије корисне површине око  $49\text{m}^2$ ,

Укупна корисна површина поткровља износи око  $428\text{m}^2$ .

Укупна корисна површина подрумске етаже износи око  $863\text{m}^2$ .

Укупна корисна површина пословног дела објекта износи око  $402\text{m}^2$ .

Укупна корисна површина стамбеног дела објекта износи око  $2.162\text{m}^2$ , од чега је укупна површина 35 (тридесет пет) станова око  $1.895\text{m}^2$  а заједничких простора у функцији становања око  $267\text{m}^2$ .

**Укупна корисна површина планиране доградње, укључујући и подрумску етажу, износи око  $3.427\text{m}^2$ .**

**Укупна БРГП надземно износи око 2.990м<sup>2</sup>.**

**ДОГРАДЊА интерне саобраћајнице** прилаз из улице остварује се преко постојећих прилаза и преко изграђене интерне саобраћајнице на парцели која је функционисала за потребе постојећег објекта. На постојећу саобраћајницу планирана је доградња у виду једносмерне саобраћајнице кроз парцелу која ће уједно да у случају потребе буде и противвжарни пут. Планирана доградња интерне саобраћајнице и рампе која се планира за предметну доградњу стамбено пословног објекта је око 360м<sup>2</sup>, тако да са постојећим интерним саобраћајницама површина под саобраћајницама ће бити око 750м<sup>2</sup>.

**Класификација и категорија објекта:** Доминантна категорија објекта В

Пословни део објекта 123002 В – 14%

Стамбени део објекта 112222 В – 86%

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

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат – доградња.

**Спратност објекта:** Максимална спратност је П+4+Пк/Пе

Планирана спратност објекта Пд+П+4+Пк.

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је 1.266м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под постојећим објектом је око 471м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираном доградњом је око 471м<sup>2</sup>.

Укупна заузетост парцеле је око 942м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 6.581м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под постојећим објектом је око 2.775м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под планираном доградњом је око 2.991м<sup>2</sup>.

Укупна изграђеност парцеле је око 5.766м<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 доградње, укључујући и подрумску етажу, износи око 3.427м<sup>2</sup>.

**Заузетост парцеле под планираним интерним саобраћајницама:**

Заузетост парцеле под постојећим објектом је око 471м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираном доградњом је око 471м<sup>2</sup>.

Укупна заузетост парцеле је око 942м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

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

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

Пословни простор минимално 2,80м.

Гаража 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 501-269/2021-III-01 од 08.12.2021.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: На основу услова 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 217-2202/22 од 10.02.2022.год. нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара. Сходно чл. 123 Закона о планирању и изградњи, а у складу са одредбама Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронском путем („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 68/2019) и чл. 33 и 34 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 111/09 и 20/15) потребно је, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објеката, чији је саставни део и Главни пројекат 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 засадам високог и ниског растиња. На парцели обезбедити минимално 30% површине парцеле под зеленилом што у конкретном случају износи минимално 759м<sup>2</sup>.

**Пешачке и приступне саобраћајнице:** Приступ предметној парцели је остварен из улице Тирила и Методија преко постојећих прилаза.

**Одводњавање површинских вода:** Атмосферске воде одвести у постојећу кишну канализацију у ул. Тирила и Методија.

**Одвођење фекалних вода:** Канализацију употребљених вода извести у постојећу уличну фекалну канализациону мрежу.

**Врста и висина оградe:** У зонама вишепородичне и вишеспратне изградње, грађевинске парцеле се по правилу не ограђују према чл. 37, став 8 Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015). Ограђивање је могуће све до тренутка изградње вишепородичних или других компатибилних објеката (пословне или јавне намене) на суседним парцелама уз обавезу да елементи оградe (темељи, стубови и зид) буду на властитој парцели. Максимална висина оградe до1,80м.

**Загревање објекта:** За загревање стамбених јединица и пословног простора планирано је алтернативно грејање на гас или 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 подземне и надземне електро, водоводне, канализационе и телекомуникационе инсталације.

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

- Саобраћајни услови: Према условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број 5-122-2/2021 од 30.11.2021.год.
- Електро услови:

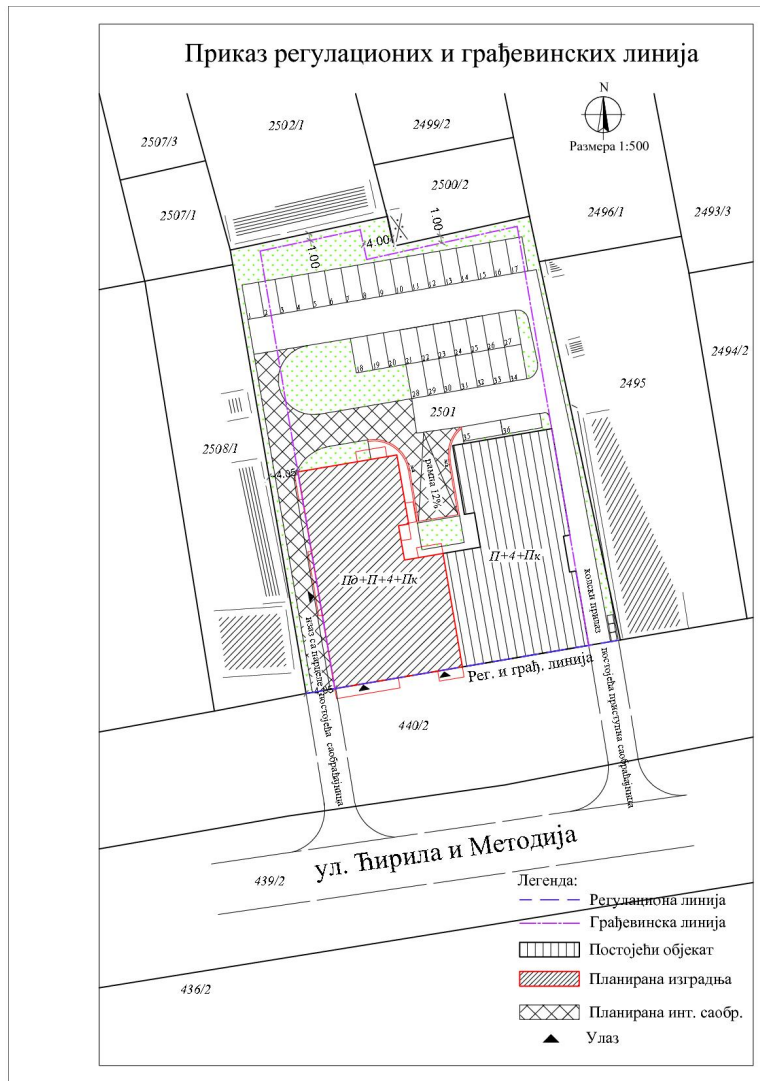
Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.64644-21 од 08.06.2021. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 09.06.2021. год.

Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.57255-22 од 21.02.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 22.02.2022. год.

- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,бр. 7484 од 12.11.2021.год. уређаји за повишење притиска који су неопходни, не могу се прикључити директно на водоводну мрежу
- ТТ услови: Према Техничким условима од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број Д210-528427/1-2021 од 19.11.2021. год.
- Гасни услови: Према условима „Гас-феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 4170-2/21 од 26.11.2021. 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.



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

1. Копија катастарског плана за кат.парц. бр. 2501 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04098-2168-2022 од 08.02.2022. год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц. бр. 2501 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-2163/2022 од 03.02.2022. год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-269/2021-III-01 од 08.12.2021.год.
4. Противпожарни услови Републике Србије, МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09/29 Број 217-2202/22 од 10.02.2022.год.
5. Услови „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број 5-122-2/2021 од 30.11.2021.год.
6. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.64644-21 од 08.06.2021. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 09.06.2021. год.
7. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.57255-22 од 21.02.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 22.02.2022. год.
8. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 7484 од 12.11.2021. год.
9. Технички услови Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број Д210-528427/1-2021 од 19.11.2021. год.

10. Услови „Гас-феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 4170-2/21 од 26.11.2021.
11. Идејно решење израђено од стране с.р. „Техно пројект“ број тех. документације ИДР-ГП-039/21, у Старој Пазови, маја 2021. год.
12. Катастарско топографски план израђен од „GEOSPECIJAL“ д.о.о. Стара Пазова децембра 2021. год.
13. Пуномоћје за заступање дато од стране „АС градња 2016“ д.о.о. Стара Пазова кога заступа Синиша Абација из Старе Пазове с.р. „Техно пројект“ из Старе Пазове коју заступа Марина Маринко Новак из Старе Пазове, електронски потписано 27.01.2022. год.
14. Такса за решење у износу од 4.210,00 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 Општина Стара Пазова.
16. Накнада за ЦЕОП у износу од 2000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 43-51033432, прималац Агенција за привредне регистре.
17. Такса за локацијске услове у износу од 193.000,00 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.

**Начелница:**

Душанка Грозданић Миловић дипл.инж.арх.

Доставити:

1. „АС градња 2016“ д.о.о. Стара Пазова, путем пуномоћника,
2. ОУ Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. МУП Одељење Сремска Митровица,
4. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова
5. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
6. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
7. „Телеком Србија“ а.д. Београд, Регија Нови Сад, Извршна јединица Сремска Митровица,
8. „Гас-феромонт“ А.Д. Стара Пазова.