



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-34048-LOC-1/2021

Дана: 14.03.2022. године

Стара Пазова, Светосавска бр.11

Тел: 022/310-170

### ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

#### ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА

на кат. парц. бр. 5394/7 и 5513/3 к.о. Нова Пазова

ул. хероја са Кошара (стари назив војводе Степе Степановића) у Новој Пазови

у Блоку 19

**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), 31/19, 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), 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 Нове Пазове („Сл. лист општина Срема“ број 32/18, 37/18 и 4/21).

**Подносилац захтева:** СУР „**ФОКА**“ Дујић Слободан предузетник (ПИБ 102419644)

из Нове Пазове ул. цара Душана бр. 22

**Пуномоћник:** „Decart inženjering“(ПИБ 105851175) д.о.о. Београд

из Београда, ул. Милешевска

чији је законски заступник Игор Мандић из Нове Пазове

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-34048-LOC-1/2021 од 05.10.2021. године.

**Подаци о локацији:** Зона постојећег породичног становања у оквиру ове зоне могућа је изградња породичних стамбених зграда спратности до П+1+Пк, ниских вишеспратних стамбених зграда спратности до П+2 и садржаја комплементарних становања.

#### Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 5394/7 к.о. Нова Пазова, уписана је у лист непокретности број 2234 к.о. Нова Пазова у површини 09а 07м<sup>2</sup>;

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 5513/3 к.о. Нова Пазова, уписана је у лист непокретности број 2234 к.о. Нова Пазова у површини 21м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Парцела С1 је грађевинска парцела намењена изградњи породичне стамбене зграде до четири стана са пословним простором у стамбеном објекту.

**Врста земљишта:** Градско грађевинско земљиште.

**Степен заузетости парцеле:** До 40% (Максимално 371м<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 0,8 (Максимално 742м<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 278м<sup>2</sup>).

**Намена објекта:** Планира се изградња стамбеног објекта намењеног за четири стамбене јединице - куће у низу, спратности П+1, укупне корисне површине око 388м<sup>2</sup> и једног пословног простора са засебним улазом у приземљу корисне површине око 133м<sup>2</sup> намењеног за продавницу прехранбене и непрехрамбене робе. Свака стамбена јединица има свој засебан улаз и планирана је у делу приземља и у делу на првом спрату и то: стамбена јединица 1, корисне површине око 97м<sup>2</sup>, стамбена јединица 2 корисне површине око 97м<sup>2</sup>, стамбена јединица 3 корисне површине око 97м<sup>2</sup> и стамбена јединица 4 корисне површине око 97м<sup>2</sup>.

**Класификација и категорија објекта:**

Доминантна категорија објекта је Б

Стамбени објекат Б – 111021 – 75,00%

Пословни део објекта Б – 122001 – 25,00%

**Фазност изградње:** Нема фазне изградње.

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

**Спратност објекта:** Максимална спратност П+1+Пк;

Спратност планиране изградње П+1.

**Заузетост парцеле под објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле је 371м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 344м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 742м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 647м<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 је око 521м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

**Кота приземља:** +0,45м.

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

Пословни простор минимално 2,80м.

**Отвори на фасади према ближој суседној међи:** Отворе поставити на парпетни зид минималне висине h = 1.80 м. Максималне димензије прозорских отвора износе 1,20м x 0,60м.

**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, Одељење за привреду број 501-281/2021-III-01 од 23.11.2021.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Санитарна заштита: Према санитарним условима од РС АПВ Покрајинског секретаријата за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Сремској Митровици број 138-53-00002-2/2022-14 од 04.01.2022.год. објекат подлеже санитарном надзору.

**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 улаз - излаз на површину јавне намене улици хероја са Кошара (стари назив војводе Степе Степановића) са приступом до објекта.

За потребе паркирања моторних возила обезбеђено је шест (6) паркинг места од чега су четири (4) намењена становању и два (2) пословању.

**Одводњавање фекалних вода:** Фекалне употребљене воде из објекта одвести у уличну канализациону мрежу.

**Врста и висина ограде:** Око парцеле уколико није изграђена 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 загревати на електричну енергију као основни енергент.

**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 катастарског плана водова за кат. парц. бр. 5394/7 и 5513/3 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад картиране су подземне и надземне инсталације гаса, фекалне канализације и телефона на предметној локацији.

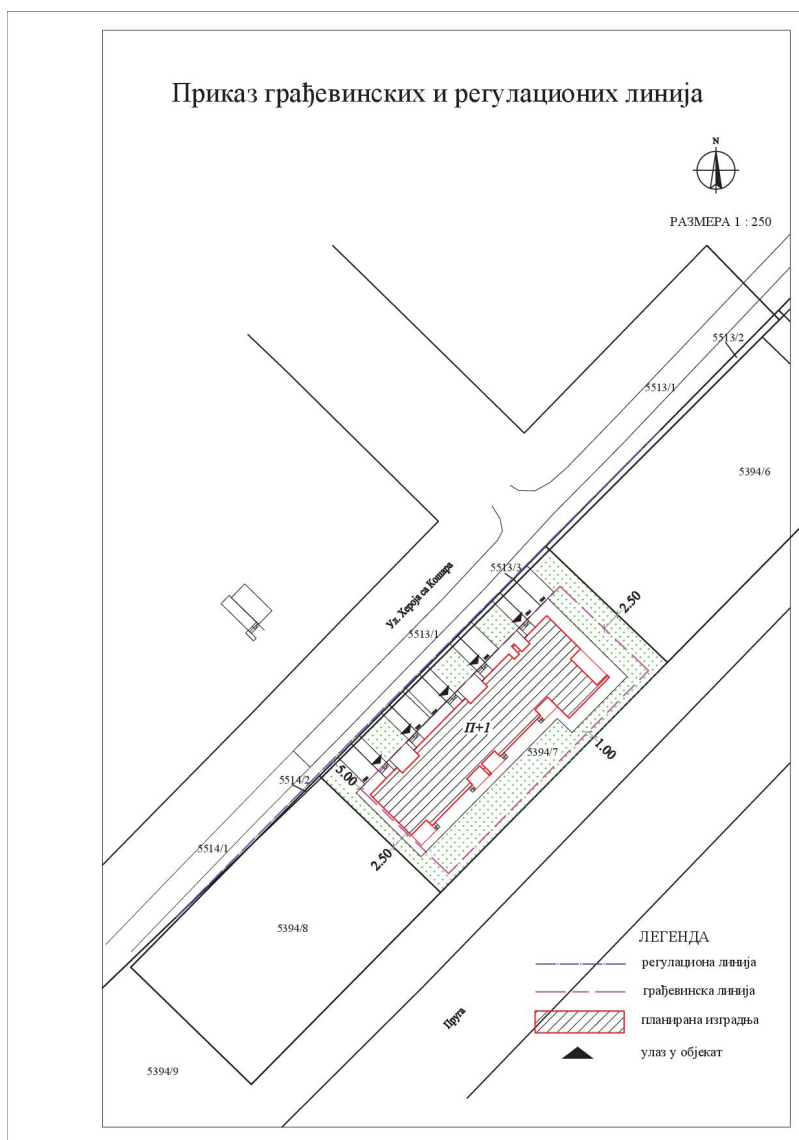
**Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:**

- Саобраћајни услови: Према условима од ј.п. „Чистоћа“ из Старе Пазове број: 5/137 1 2022 од 13.01.2021.год.
- Електро услови Према Условима од „Електродистрибуције Србија“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-310157-21 од 02.12.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о Београд дана 03.12.2021.год.
- ТТ услови: Према Техничким условима од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број: Д210-536976/1-2021 од 24.11.2021.год.,
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 7840 од 25.11.2021.год.
- Гасни услови: Према условима „Гас –Феромонт“ А.Д. из Старе Пазове бр. 43730-2/21 од 10.12.2021.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.

Пре подношења захтева за употребну дозволу неопходно је да кат. парц. бр. 5394/7 и 5513/3 к.о. Нова Пазова буду обједињене у једну грађевинску парцелу.



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

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 5394/7 и 5513/3 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр.952-04-098-24654/2021 од 19.11.2021. год.
  2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 5394/7 и 5513/3 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад број 956-302-25672/2021 од 04.11.2021.год.
  3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине бр. 501-281/2021-III-01 од 23.11.2021.год. Одељење за привреду Општинске управе Општине Стара Пазова.
  4. Услови од „Електродистрибуције Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-310157-21 од 02.12.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о Београд дана 03.12.2021.год.
- Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 7840 од 25.11.2021.год.
5. Технички услови од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број: Д210-536976/1-2021 од 24.11.2021.год.
  6. Услови од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 5/137 1 2021 од 13.01.2022.год.
  7. Услови од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 43730-2/21 од 10.12.2021.год.
  8. Услови од РС АПВ Покрајинског секретаријата за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Сремској Митровици број 138-53-00002-2/2022-14 од 04.01.2022.год.

9. Идејно решење израђено од стране „Decart inženjering“ д.о.о. Београд, бр. тех. документације ИДР-38/21-1, израђено у Београду, септембра 2021. године.
10. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 5394/7 и 5513/3 к.о. Нова Пазова израђен од „ABSOLUT documents VS“ д.о.о. од 28.09. 2021.год.
11. Пуномоћје за заступање од стране Слободана Дујића власника СУР „ФОКА“ из Нове Пазове дато „DECART INŽENJERING“ д.о.о. из Београда Врачар, чији је законски заступник Игор Мандић из Нове Пазове, оверено код јавног бележника Дедајић Саве из Старе Пазове бр. УОП – I: 5078-2021 од 28.09.2021. год.
12. 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.
13. 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.
14. Накнада за ЦЕОП у износу од 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 41-510000 прималац Агенција за привредне регистре.
15. Такса за локацијске услове у износу од 67.370,00 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 надлежном општинском већу у року од 3 (три) дана од дана достављања локацијских услова.

#### **Обрада,**

Радомир Невајда, дипл.правник

Биљана Симеуновић, струк.инж.грађ.

#### **Начелница,**

Душанка Грозданић Миловић, дипл.инж.арх.

#### **Доставити:**

1. СУР „ФОКА“ Дујић Слободан предузетник из Нове Пазове, путем пуномоћника,
2. Одељење за привреду ОУ Стара Пазова,
3. Покрајински секретаријат за здравство, Одељење у Сремској Митровици.
4. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова
5. Електродистрибуција Србија д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
6. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
7. Предузеће за телекомуникације а.д., „Телеком Србија“ Београд, Одељење Сремска Митровица
8. „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова.