



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа Стара Пазова

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-23691-LOC-1/2022

Дана: 20.10.2022. године

Стара Пазова, Светосавска бр.11

Број телефона: 022/310-170

## **ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**

### **ЗА ИЗГРАДЊУ ВЕРСКОГ ОБЈЕКТА СРПСКЕ ПРАВОСЛАВНЕ ЦРКВЕ**

### **ХРАМА СВЕТОГ АРХАНГЕЛА СТЕФАНА И ЗВОНИКА**

**на кат. парц. бр. 6534 к.о. Нова Пазова**

**на углу улица Косовке девојке и Пинкијеве у Новој  
Пазови**

**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 (чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту) 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 основ за израду локацијских услова:** План генералне регулације Нове Пазове („Сл. лист општина Срема“ бр. 32/18, 37/18, 4/21 и 39/21).

**Урбанистички пројекат:** Урбанистички пројекат за изградњу Храма Светог Архиђакона Стефана у Новој Пазови, израђен од стране Епархијске радионице за уметничко пројектовање и обликовање из Београда. Дана 28.01.2022.године на 49 седници Комисија за планове општине Стара Пазова донела је закључак којим је усвојен Урбанистички пројекат. Урбанистички пројекат је потврђен од стране Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Стара Пазова дана 24.06.2022. године под бројем 350-116/2022-III-05.

**Подносилац захтева:** Српска Православна Црква - Епархија Сремска (ПИБ 102689206)

из Сремских Карловца, Трг Бранка Радичевић бр. 8,  
Црквена општина Стара Пазова

**Овлашћено лице:** Јован Трифуновић (ЈМБГ 1208992720046)

из Бадњеваца, ул. Цара Душана бр. 34

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-23691-LOC-1/2022 од 02.08.2022.године.

**Подаци о локацији:** Зона „Ц4 - Планирани верски објекат СПЦ“

**Катастарска парцела:** Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 6534 к.о. Нови Бановци, уписана је у лист непокретности број 5650 к.о. Нова Пазова, у површини од 10а 20м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Парцела Ц је намењена изградњи верског објекта Српске Православне Цркве.

**Врста земљишта:** Градско грађевинско земљиште.

**Степен заузетости парцеле:** Није дефинисано Планом. Урбанистичким пројектом је предвиђен степен заузетости око 29% што износи око 286м<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:** Није дефинисано Планом.

*Индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.*

**Минимална површина под зеленилом:** Није дефинисано Планом. Урбанистичким пројектом предвиђено око 38% што износи око 386м<sup>2</sup>.

**Намена објекта:** Планира се изградња комплекса верског објекта „Храм Светог Архиђакона Стефана“ намењеног за обављање верских обреда Српске Православне Цркве. Објекат је планиран да буде спратности По+П+1, корисне површине око 503м<sup>2</sup>.

Комплекс објекта Храма посвећеног Светом Архиђакону Стефану се састоји из два објекта: храма и звоника, који су функционално повезани тремом, који спаја звоник са западним и северним улазом у храм и степеништем за улазак у крипту.

У оквиру приступног платоа, са западне стране, предвиђена је чесма - водени извор „АГИЈАЗМА“ (освећена вода), у оси главног улаза у Храм.

**Категорија и класа објекта:** В – 127210 – 100%

**Фазност изградње:** Нема фазне изградња.

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

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

Максимална планирана спратност Пд+П+1.

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Урбанистичким пројектом је предвиђен степен заузетости од око 29% што износи око 286м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под храмом је око 257м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под звоником је око 28м<sup>2</sup>.

Укупна заузетост парцеле под планираним изградњом је око 285м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под саобраћајницом, приступним платоом и другим поплочаним површинама је око 349м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Није дефинисана Планом.

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 388м<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, паранетима и оградама).*

**Корисна површина објекта:** Корисна површина око 503м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

**Кота приземља:** +0.75м од коте терена.

**Висина објекта:**

Висина врха куполе храма је 18,53м од нулте коте (око 99,28мНВ). Висина врха куполе звоника, посматрано од нулте коте, је 15,25м (односно 95,72мНВ).

**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 501-226/2022-III-01 од 25.08.2022.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: На основу Услови у погледу мера заштите од пожара Републике Србије, Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-14142/22 од 26.08.2022.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 објеката за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објеката, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

- Санитарна заштита: На основу Санитарних услова од РС АПВ Покрајинског секретаријата за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Сремској Митровици број 138-53-00400-2/2021 од 04.03.2021. год.
- Заштита објеката посебне намене – војни комплекс: У складу са Обавештењем Министарства одбране РС Сектор за материјалне ресурсе Управа за инфраструктуру број 16051-4 од 29.10.2020. год. нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

**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.

**Пешачке и приступне саобраћајнице:** Парцела има улаз - излаз на површину јавне намене са улице Косовке девојке. Пешачки и колски приступ објекту је са улице Косовке девојке. Паркинг је предвиђен на јужној страни парцеле код колско пешачког улаза на парцелу. Планиран број паркинг места на парцели је 2ПМ у делу парцеле испред улаза у порту Храма из Улице Косовке девојке. До храма води плато поплочан неуглачаним каменом. На платоу ће се налазити

извор-агијазма. Око храма је дата стаза за литије и поход око храма за велике празнике. За особе са инвалидитетом и мајке са децом у колицима је предвиђена рампа која спаја приступни плато са наткривеним тремом. У делу парцеле испред улаза у порту Храма из Улице Косовке девојке предвиђена су два паркинг места за запослене у Храму. Пешачки приступ западном платоу је из улице Косовке Девојке, са јужне стране. Приступ објектима је преко наткривеног трема који спаја звоник, западни и северни улаз у храм и степениште за улазак у крипту. Планирано је да степениште између приступног платоа и трема има вишеструку улогу: између осталог је и део амфитеатра за приредбе.

**Одводњавање површинских вода:** Атмосферске воде са крова објекта одвести путем олучних вертикала у зелене површине на парцели.

**Одвођење фекалних вода:** Канализацију употребљених вода спровести у водонепропусне септичку јаму на парцели минимално удаљену од било које међе 3,00м. Септичка јама представља прелазно решење до изградње фекалне канализације у улици.

**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:** Планирани објекат грејаће се на топлотну пумпу и гасни kotaо. Гасификација 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 Служби за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад нема уписаних водова за дату парцелу.

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

- Саобраћајни услови: Према техничким условима „Чистоћа“ ј.п. из Старе Пазове број: 5 133 21 21 од 24.12.2021 и „Чистоћа“ ј.п. из Старе Пазове број 194 95 2022 од 08.09.2022.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.-69467-21 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.-373648-22 од 05.09.2022.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 06.09.2022. год.

- Водни и канализациони услови:

Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ Стара Пазова, број 1402 од 09.03.2021.год.

Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ Стара Пазова, број 8259 од 31.08.2022.год..

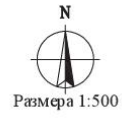


- ТТ услови: Према техничким условима и сагласности од а.д. „Телеком Србија“ Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број А335-84041/1-2021 од 03.03.2021.год.
- Гасни услови: Према Условима од „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова, број 673-2/21 од 18.03.2021.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



Легенда:

- Регулациона линија
- Грађевинска линија
- ▭ Планирана изградња
- ▲ Улаз у објекат
- с.ј. Водонепропусна септичка јама

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

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 6534 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-17094/2022 од 19.08.22.год.
2. Уверење катастра водова за кат. парц. бр. 6534 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-302-18361/2022.
3. Услови у погледу мера заштите од пожара Републике Србије, Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-14142/22 од 26.08.2022.год.
4. Санитарни услови од РС АПВ Покрајинског секретаријата за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Сремској Митровици број: 138-53-00400-2/2021 од 04.03.2021.год.
5. Технички услови „Чистоћа“ ј.п. из Старе Пазове број: 5 133 21 21 од 24.12.2021
6. Технички услови „Чистоћа“ ј.п. из Старе Пазове број: 194 95 2022 од 08.09.2022.год.
7. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, од Општинске управе општине Стара Пазова, Одељење за привреду број 501-226/2022-III-01 од 25.08.2022.год.
8. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-69467-21 од 08.06.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 09.06.2021. год.
9. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-373648-22 од 05.09.2022.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 06.09.2022. год.

10. Обавештење издато од Републике Србије Министарства одбране Сектор за материјалне ресурсе Управа за инфраструктуру бр. 16051-4 од 29. 10. 2020. год.
11. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 1402 од 09.03.2021.год.
12. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 8259 од 31.08.2022.год..
13. 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 А335-84041/1-2021 од 03.03.2021.год.
14. Услови од „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова, број 673-2/21 од 18.03.2021.год.
15. Идејно решење израђено од стране пројектног бироа ЕПАРХИЈСКА РАДИОНИЦА д.о.о. Предузеће за уметничко пројектовање и обликовање, бр. тех. документације 20/07/2022-Г, израђено у Новом Саду јула 2022. године
16. Катастарско топографски план израђен од „TERRA nova“ д.о.о. Стара Пазова, септембра 2021. год.
17. Овлашћење Православно Архијерејског намесништва Старопазовачког у Новој Пазови, дато Јовану Трифуновићу под бр.248 од 26.07. 2022. год.
18. Пуномоћ за заступање од стране Српске Православне Цркве - Епархије Сремске дато свештенику Зорану Јовићу под бр.363 од 10.06.2020. год.
19. Накнада за СЕОР у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 64-51122568, прималац Агенција за привредне регистре.
20. Такса за локацијске услове се не наплаћује, у складу са одредбом чл. 16 ст. 6 Одлуке о локалним административним таксама („Сл. лист Општина Срема 40/08, 43/09, 38/13, 30/14, 17/15 и 42/16).

Приговор против ових локацијских услова може се поднети у року од 3 (три) дана од дана достављања локацијских услова надлежном општинском већу.

Обрада:

Радомир Невајда, дипл.правник

Биљана Симеуновић, струк.инж. грађ.

**Начелница:**

Душанка Грозданић Миловић, дипл.инж.арх.

Доставити:

1. Српској Православној Цркви, Епархији сремској, у Сремским Карловцима, путем пуномоћника,
2. МУП РС Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици,
3. РС АПВ Покр. секр. за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Ср.Митровици
4. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова,
5. „Електродистрибуција Србије“ Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме“
6. „Водовод и канализација“ ЈП Стара Пазова,
7. „Телеком Србија“ А.Д. Београд, Дирекција за технику, Регија Нови Сад ИЈ Сремска Митровица,
8. „Гас – феромонт“ АД Стара Пазова.