



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-33005-LOCA-3/2022

Дана: 20.10.2022. године

Стара Пазова, Светосавска бр.11

Тел: 022/310-170

## **ИЗМЕНА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА**

**БР. ROP-SPZ-33005-LOC-1/2021**

**од дана 21.03.2022. године**

### **ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**

**на кат. парц. бр. 162 к.о. Крњешевци**

**у улица „А“ у Крњешевцима**

**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 насеља Крњешевци („Службени лист општина Срема“, број 44/2010 и 26/2019).

**Подносилац захтева: ПРЕДРАГ МИТРОВИЋ и**

**МАРИЈА МИТРОВИЋ**

из Београд - Земун

**Пуномоћник:** Наташа Дошеновић

из Нове Пазове

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-33005-LOC-1/2021 од 28.09.2021. године.

**Подаци о локацији:** Старо становање А.

**Катастарска парцела:** Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 162 к.о. Крњешевци, површине 07а 37м<sup>2</sup>, уписана је у лист непокретности број 400 к.о. Крњешевци.

**Намена парцеле:** Целина А - Старо становање је намењена за породичне стамбене објекте у оквиру пољопривредног газдинства и породични стамбени објекти на мешовитим и непољопривредним парцелама.

У оквиру Целине А, могућа је изградња: породичних стамбених или стамбено-пословних објеката и пољопривредних објеката за потребе пољопривредних газдинстава, породичних стамбених објеката или стамбено-пословних објеката са производним делатностима које нису у супротности са становањем и пољопривредом као и угоститељско-туристичких објеката и садржаја са смештајним капацитетима.

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

Степен заузетости парцеле: До 40% (Максимално 295м<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 дефинисан планом.

*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 221м<sup>2</sup>).

**Намена објекта:**

Мењају се локацијски услови број ROP-SPZ-33005-LOCA-3/2022 од 21.03.2022. године зато што је захтевом за измену у погледу прикључења објекта на електродистрибутивну мрежу уместо предходних 150Kw тражено 17,25Kw, те су измењеним условима прибављени услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-437898-22 од 17.10.2022.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 17.10.2022. год.

У осталим деловима Локацијски услови број ROP-SPZ-33005-LOCA-3/2022 од 10.09.2022. остају непромењени.

**Класификација и категорија објеката:** Доминантна категорија објекта је Б

Стамбени објекат А – 111011 – 33,00%

Пословни део објекта Б – 125101 – 67,00%

**Фазност изградње:** Не предвиђа се фазна изградња.

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

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

Планирана спратност објекта П+Пк.

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална заузетост парцеле је 295м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 288м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Није предвиђен Планом максимално дозвољени индекс изграђености парцеле.

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 435м<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, парапетима и оградама).*

**Корисна површина објекта:** Корисна површина стамбеног дела објекта је око 135м<sup>2</sup>, а пословног дела око 280м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

**Кота приземља:** Кота приземља објекта морају бити минимално 10цм више од припадајућих саобраћајница.

**Максимална висина кровног венца:** Није дефинисана Планом.

**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 према ближој суседној парцели износе 1,20м x 0,60м.

**Осветљење и вентилација:** Све просторије у објектима морају имати вентилацију, дневно или вештачко светло.

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

- Електро услови: Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-437898-22 од 17.10.2022.год. заведено

на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 17.10.2022. 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.

Према условима издатим од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, у новој улици „А“ нема изграђене водоводне мреже те је потребно пројектовати и изградити водоводну мрежу у делу улице „А“ а ради изградње недостајуће инфраструктуре инвеститор се мора обратити Одељењу за инвестиције општине Стара Пазова и у складу са комуналним опремањем грађевинског земљишта дефинисати узајамне обавезе у вези пројектовања и изградње недостајуће инфраструктуре.

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

1. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-366079-21 од 10.01.2022.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 11.01.2022. год.
2. Идејно решење израђено од стране Пројектног бироа „CORAX INŽENJERING“ из Нове Пазове, Предузетнице Наташе Дошеновић бр. тех. документације ИДР – 16/21, израђено у Новој Пазови, септембар 2021.год.
3. Катастарско топографски план израђен од стране геодетског бироа „ТЕШИЋ С И С“ Стара Пазова од 13.07.2021. год.
4. Пуномоћје за заступање од стране Предрага и Марије Митровић из Београда дато Наташи Дошеновић ПР Пројектни биро „CORAX INŽENJERING“ из Нове Пазове електронски потписано 27.09.2021. год.
5. Такса за захтев у износу од 3240,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
6. 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.
7. Накнада за ЦЕОП у износу од 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 41-51000000, прималац Агенција за привредне регистре.
8. Такса за локацијске услове у износу од 50.770,00 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

**Начелница,**

Душанка Грозданић Миловић дипл.инж.арх.

**Доставити:**

1. Предрагу и Марији Митровић обоје из Београда, путем пуномоћника,
2. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд,, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,