



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа Стара Пазова

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-6578-LOCA-6/2022

Дана: 08.09.2022. године

Стара Пазова, Светосавска бр.11

Број телефона: 022/310-170

РН

### **ИЗМЕНА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА**

**БР. ROP-SPZ-6578-LOC-1/2022 од 07.03.2022. године**

**за рушење постојећих стамбених објеката и**

**изГРАДЊу комплекса ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА**

**са уградњом унутрашње гасне инсталације**

**у две фазе**

**на кат.парц.бр. 305/1, 305/2, 305/3, 305/4, 305/5, 306/1, 306/2, 306/3, 307/1, 307/2,**

**307/3, 308/1 и 308/2 к.о. Стара Пазова**

**ул. Ћирила и Методија бр. 57 и 59, у Старој Пазови**

**блок 9**

**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 уређење локације за изградњу комплекса вишепородичног становања на кат.парц. бр. 305/1, 305/2, 305/3, 305/4, 305/5, 306/1, 306/2, 306/3, 307/1, 307/2, 307/3, 308/1 и 308/2 к.о. Стара Пазова у блоку 9 насеља Стара Пазова, израђен од „KONSALTING“ д.о.о. из Старе Пазове, на који је Комисија за планове општине Стара Пазова дала позитивно мишљење на 54. седници одржаној дана 21. фебруара 2022. године и који је потврђен од Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Стара Пазова, дана 28.02.2022. године под бројем 350-38/2022-III-05.

**Подносилац захтева:** „FINE LIVING“ д.о.о. (ПИБ 112790234)

из Београда - Нови Београд, Бул. Николе Тесле бр. 46/3

**Пуномоћник:** „KONSALTING“ д.о.о. (ПИБ100538220)

из Старе Пазове, ул. Светосавска бр. 9

овлашћено лице Срђан Јовић из Старе Пазове

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-6578-LOCA-6/2022 од 27.07.2022. године.

**Подаци о локацији:** Становање под утицајем зоне центра 1 – блок 9.

**Катастарска парцела:**

- Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 305/1 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 11360 к.о. Стара Пазова у површини 18а 49м<sup>2</sup>.

- Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 305/2 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 11360 к.о. Стара Пазова у површини 00а 15м<sup>2</sup>.

- Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 305/3 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 11360 к.о. Стара Пазова у површини 01а 13м<sup>2</sup>.

- Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 305/4 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 11360 к.о. Стара Пазова у површини 00а 24м<sup>2</sup>.

- Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 305/5 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 11360 к.о. Стара Пазова у површини 00а 10м<sup>2</sup>.

- Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 306/1 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 11360 к.о. Стара Пазова у површини 08а 00м<sup>2</sup>.

- Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 306/2 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 11360 к.о. Стара Пазова у површини 04а 13м<sup>2</sup>.

- Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 306/3 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 11360 к.о. Стара Пазова у површини 00а 56м<sup>2</sup>.

- Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 307/1 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 11360 к.о. Стара Пазова у површини 07а 16м<sup>2</sup>.

- Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 307/2 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 11360 к.о. Стара Пазова у површини 04а 17м<sup>2</sup>.

- Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 307/3 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 11360 к.о. Стара Пазова у површини 00а 19м<sup>2</sup>.

- Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 308/1 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 11360 к.о. Стара Пазова у површини 10а 95м<sup>2</sup>.

- Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 308/2 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 11360 к.о. Стара Пазова у површини 00а 52м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Блок 9 - 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 2.790м<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 14.505м<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 1.674м<sup>2</sup>)

**Намена објекта:**

Мењају се локацијски улови број ROP-SPZ-6578-LOC-1/2022 од 07.03.2022. године зато што је планирана измена броја стамбених јединица тако што се уместо 126 стамбених јединица планира 129, при чему се стан на првом спрату бр. 17 дели на два мања и то на стан бр. 17А и 17Б, на другом спрату стан бр. 26 се дели на 26А и 26Б и на трећем спрату стан бр. 35 се дели на 35А и 35Б, и измена ходника који води до предметних станова тако што типски ходници на првом, другом и трећем спрату уместо око 36м<sup>2</sup> изменом имају око 44м<sup>2</sup>.

Такође, изменом се мења број бројила за потрошену ел.енергију, гасних котлова и контролних водомера за стамбене јединице тако што се повећавају за три и то са 54 на 57.

У осталим деловима локацијски услови број ROP-SPZ-6578-LOC-1/2022 од 07.03.2022. године остају непромењени.

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

Стамбене зграде са више од три стана, преко 2.000 м<sup>2</sup> или П+4+Пк – В – 112222 – 100%

**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.-368543-22 од 02.09.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 02.09.2022. год. у моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура довољног капацитета на предметном локалитету. Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем ел. енергије потребно је: изградити нову ТС 20/0,4кV и 20кV кабловски прикључни вод, односно закључити уговор о изградњи нове ТС 20/0,4кV и 20кV кабловског прикључног вода између имаоца јавног овлашћења „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ и инвеститора или јединице локалне самоуправе.

- Гасни услови:

Према условима „Гас-феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 2692-2/22 од 07.09.2022. год.

Према Техничким условима - извештај о могућности прикључења објекта од „Гас-феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 2962-3/22 од 07.09.2022. 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.

Пре подношења захтева за грађевинску дозволу инвеститор је у обавези да закључи Уговор о изградњи нове ТС 20/0,4кV и 20кV кабловског прикључног вода између имаоца јавног овлашћења „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд и инвеститора, или јединице локалне самоуправе.

Обавеза је да се пре подношења захтева за издавање употребне дозволе, спроведе препарцелација у складу са Законом и изврши обједињавање предметних катастарских парцела у једну грађевинску парцелу.

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

1. Копија катастарског плана за кат.парц. бр. 305/1, 305/2, 305/3, 305/4, 305/5, 306/1, 306/2, 306/3, 307/1, 307/2, 307/3, 308/1 и 308/2 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-16834-2022 од 16.08.2022. год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц. бр. 305/1, 305/2, 305/3, 305/4, 305/5, 306/1, 306/2, 306/3, 307/1, 307/2, 307/3, 308/1 и 308/2 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-17944/2022 од 09.08.2022. год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-368543-22 од 02.09.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 02.09.2022. год.
4. Услови „Гас-феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 2692-2/22 од 07.09.2022. год.
5. Технички услови „Гас-феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 2962-3/22 од 07.09.2022. год.
6. Идејно решење израђено од стране „Konsalting“ д.о.о. број тех. документације 265/21-ИЗ-ИДР, у Старој Пазови, јул 2022. год.
7. Катастарско топографски план израђен од геодетског бироа „TERRA PLUS“ д.о.о. Стара Пазова 03.11.2021. год.
8. Пуномоћје за заступање дато од стране „FINE LIVING“ д.о.о. из Београда кога заступа Милош Симић, дато Срђану Јовићу из Старе Пазове као власнику и директору „KONSALTING“ д.о.о. и Јелени Миклушев из Старих Бановаца, као запосленој „KONSALTING“ д.о.о. од 23.02.2022. год.
9. 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.
10. Такса за захтев у износу од 300,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-73 са позивом на број 97 72-235, прималац Општина Стара Пазова.

11. Накнада за ЦЕОП у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 25-51119768, прималац Агенција за привредне регистре.

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

**Начелница:**

Душанка Грозданић Миловић дипл.инг.арх.

Доставити:

1. „FINE LIVING“ д.о.о. из Београда, путем пуномоћника,
2. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
3. „Гас-феромонт“ А.Д. Стара Пазова.