

Република Србија  
Општина Стара Пазова  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: РОР-SPZ-284-ЛОС-1/2020  
Дана: 03.02.2020. године  
**СТАРА ПАЗОВА**, Светосавска бр.11  
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
**ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**  
**ЗГРАДЕ ЗА ТРГОВИНУ НА МАЛО**  
**И ТРАФОСТАНИЦЕ МБТС**  
**на кат. парц. бр. 731/2 и 731/3 к.о. Нова Пазова**  
**у радној зони „Север“ – блок 25 у к.о. Нова Пазова**

**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 и 37/19 др. Закон), Правилника о поступку поступку спровођења обједињене процедуре електронском путем („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 68/19), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 35/15, 114/15 и 117/17), 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.112-5-25/2019-III од 14.06.2019. год..

**Плански документ:** План генералне регулације Нове Пазове („Сл. лист општина Срема“ број 32/18 и 37/18).

**Урбанистички пројекат:** Урбанистички пројекат за изградњу пословног објекта (зграда на трговину на мало) и трафостанице МБТС на кат. парц. бр. 731/2 и 731/3 к.о. Нова Пазова, израђен од стране Ј.У.П. „Урбанизам“ Стара Пазова, на који је Комисија за планове општине Стара Пазова дала позитивно мишљење на 331. седници одржаној дана 05.12.2019. године и који је дана 30.12.2019. године под бројем 350-146/2019-III-05 потврђен од Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Стара Пазова.

**Подносилац захтева:** **Привредно друштво за спољну и унутрашњу трговину и пословне услуге „F.C.G.“ д.о.о. (ПИБ 100003050)**  
из Београда, ул. Недељка Чабриновића бр. 60.

**Пуномоћник:** Јелена Шпановић  
из Сремске Митровице

**Број и дан подношења захтева:** РОР-SPZ-284-ЛОС-1/2020 од 09.01.2020.године.

**Подаци о локацији:** радна зона „Север“ – блок 25.

**Катастарска парцела:** Кат. парц. бр. 731/2 к.о. Нова Пазова, која је уписана у Препис листа непокретности број: 5498 к.о. Нова Пазова, у површини 1ха 18а 65м<sup>2</sup>.

Кат. парц. бр. 731/3 к.о. Нова Пазова, која је уписана у Препис листа непокретности број: 5498 к.о. Нова Пазова, у површини 14а 02м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Парцеле су намењене за изградњу трговинских, комуналних објеката, складиштење и третман неопасног амбалажног отпада, индустријских и привредних погона, објеката за комерцијалне делатности.

**Врста земљишта:** Градско грађевинско земљиште.

**Индекс заузетости парцеле:** До 65% (максимално 8624 м<sup>2</sup>).

*Индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.*

**Индекс изграђености парцеле:** До 1.3 (максимално 17247 м<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:** мин. 15 % (минимално 1990 м<sup>2</sup>).

**Намена објекта:** Планира се изградња комплекса са следећим објектима и садржајима:

1. **Зграда за трговину на мало** – супермаркет, спратности П+0, бруто површине око 2380 м<sup>2</sup>, тј. укупне корисне површине око 2220 м<sup>2</sup> на кат. парц. бр. 731/2 к.о. Нова Пазова.

У склопу објекта планира се простор намењен за продају са рафовима, касама и пекаром, улаз и излаз за посетиоце, ветробран, улаз за доставу робе, пријемни простор за робу, дневни магацин, минус коморе, две техничке просторије (водовод и електро), улаз и излаз за запослене, евакуациони излази, остава, просторија за видео надзор, блок гардероба, тоалет за запослене са одвојеним простором за мушкарце и жене, сервер соба, просторија за запослене, соба за састанке, каса канцеларија, просторија за амбалажу, просторија за електро ормаре, платформа за опрему која ће се налазити у простору магацина и ране доставе и служиће за смештај опреме (клима, коморе. и др.), са приступом преко пењалица. Такође је планирана надсрешница изнад улазних партија и рампа за доставу робе.

2. **Трафостаница** слободностојећа монтажно бетонска трафостаница МБТС 1×630 (1000) kVA бруто површине око 18 м<sup>2</sup>, тј. корисне површине око 16 м<sup>2</sup> на кат. парц. бр. 731/2 к.о. Нова Пазова.

3. **Плато за дизел електро агрегат** површине око 31 м<sup>2</sup> на кат. парц. бр. 731/2 к.о. Нова Пазова.

4. **Плато за хидроцил** површине око 11 м<sup>2</sup> на кат. парц. бр. 731/2 к.о. Нова Пазова.

5. **Ограђени простор за контејнере** површине око 11 м<sup>2</sup> на кат. парц. бр. 731/2 к.о. Нова Пазова.

6. **Рекламни пилон** који се налази на источном углу парцеле у оквиру зелене површине уз колски прилаз ка раскрсници улице цара Душана на кат. парц. бр. 731/2 к.о. Нова Пазова.

6. **Две рекламне табле са обликом путоказа са логом супермаркета** на колском и пешачком улазу на кат. парц. бр. 731/2 к.о. Нова Пазова.

7. **Подизне рампе** која би спречавала улаз на паркинг када објекат трговине не ради на кат. парц. бр. 731/3 к.о. Нова Пазова.

8. **Саобраћајне површине** – колске, пешачке, заштитни тротоар, платои и интерне саобраћајнице са паркинзима укупне површине око 6305 м<sup>2</sup> на кат. парц. бр. 731/2 и 731/3 к.о. Нова Пазова.

9. Сва неопходна **инфраструктура** (струја, вода, гас, телефон, канализација...) за несметано функционисање комплекса на кат. парц. бр. 731/2 и 731/3 к.о. Нова Пазова.

**Класификација и категорија објекта:**

Зграда за трговину на велико и мало преко 400 м<sup>2</sup> или П+1: 123002 В 100%.

Објекат трансформаторске станице: 221420 Г 100%

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

**Тип објекта:** Слободностојећи објекти.

**Максимална висина објекта:** Максимално дозвољена висина венца 18 м.

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална заузетост парцеле је 8624 м<sup>2</sup>.

Планирана заузетост под објектима је око 2400 м<sup>2</sup>.

Планирана заузетост парцеле под саобраћајним површинама је око 6300 м<sup>2</sup>.

Укупна заузетост парцеле под новопланираним објектима и саобраћајницама износиће око 8700 м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Индекс изграђености максимално 17247 м<sup>2</sup>.

Планирана изграђеност под објектима је око 2400 м<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:** Укупна корисна површина планиране изградње два објекта (супермаркета и трафостанице) је око 2236 м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

**Кота приземља:** минимално +0.45м у односу на интерне саобраћајнице.

**Светла висина просторија:** минимално за техничке просторије 2.40м.

**Осветлење и вентилација:** Обезбедити природну вентилацију, као и 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: На основу Обавештења о нивоу потребне документације из области заштите животне средине, издатог од Општинске управе Стара Пазова, Одељења за инспекцијске послове и комуналне делатности број: 501-236/2019-III-07 од 04.10.2019.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процени утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: На основу Услови у погледу мера заштите од пожара Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-14387/19 од 30.09.2019.год. нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара, али је прописана обавеза прибављања сагласности на техничку документацију пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу.
- 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 138-53-00891-3/2019-14 од 07.10.2019.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 парковског зеленила и травнатих површина. Обавезно је да се испоштује минимум 15% површине комплекса што износи 1990 м<sup>2</sup>.

**Пешачке и приступне саобраћајнице:** Прикључак на главну саобраћајницу са кат. парц. бр. 731/2 к.о. Нова Пазова на којој је планирана изградња објекта супермаркета вршиће се преко парцеле 731/3 к.о. Нова Пазова на којој се планира изградња приступне саобраћајнице и реконструкција постојећег саобраћајног прикључка на траси државног пута ПА реда бр. 100 (продужетак насељске деонице државног пута - улица цара Душана). Са југоисточне стране из улице цара Душана приступа се предметним парцелама на којима ће бити лоциран пословни комплекс. У склопу комплекса предвиђена је изградња 163 паркинг места за путничка возила, од тога је 9 паркинг места за хендикепирана лица и 2 (два) паркинг места за родитеље са децом. Приступ доставних возила вршиће се преко истог улаза – излаза до одвојеног дела објекта у који се приступа путем рампе. Укрштање доставних возила и путничких возила корисника организацијом саобраћаја на комплексу сведено је на минимум. Планиране саобраћајне површине представљаће уједно и противпожарне путеве јер се преко њих несметано може прићи до било ког дела објекта или до објекта трафо станице која је независан објекат у односу на објекат супермаркета. Предметни комплекс има и директан излаз на улицу Војачку пут, те уколико се за тим укаже потреба могуће је остварити излаз са комплекса и на ову улицу.

**Одводњавање површинских вода:** Атмосферске воде са крова и саобраћајних површина предвиђено је да се прикупљају и одводе до отворених земљаних канала смештених у оквиру зелених површина на парцели или у улични канал, а према условима надлежних предузећа из ове области.

**Одводњавање фекалних вода:** Фекалне употребљене воде из објекта одвести у фекалну канализацију у улици цара Душана.

**Врста и висина ограде:** Око парцеле је предвиђена изградња ограде типа Legi или слично са свих страна осим ка улици цара Душана. 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. Минимална висина ограде је 1,40 м, а максимална висина ограде 2,20 м.

**Загревање објекта:** Објекат се греје и климатизује преко властите клима коморе.

**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 инсталације струје, гаса, телефона воде, фекалне и атмосферске канализације у РГЗ Служби за катастар непокретности-Одељење за катастар водова Нови Сад.

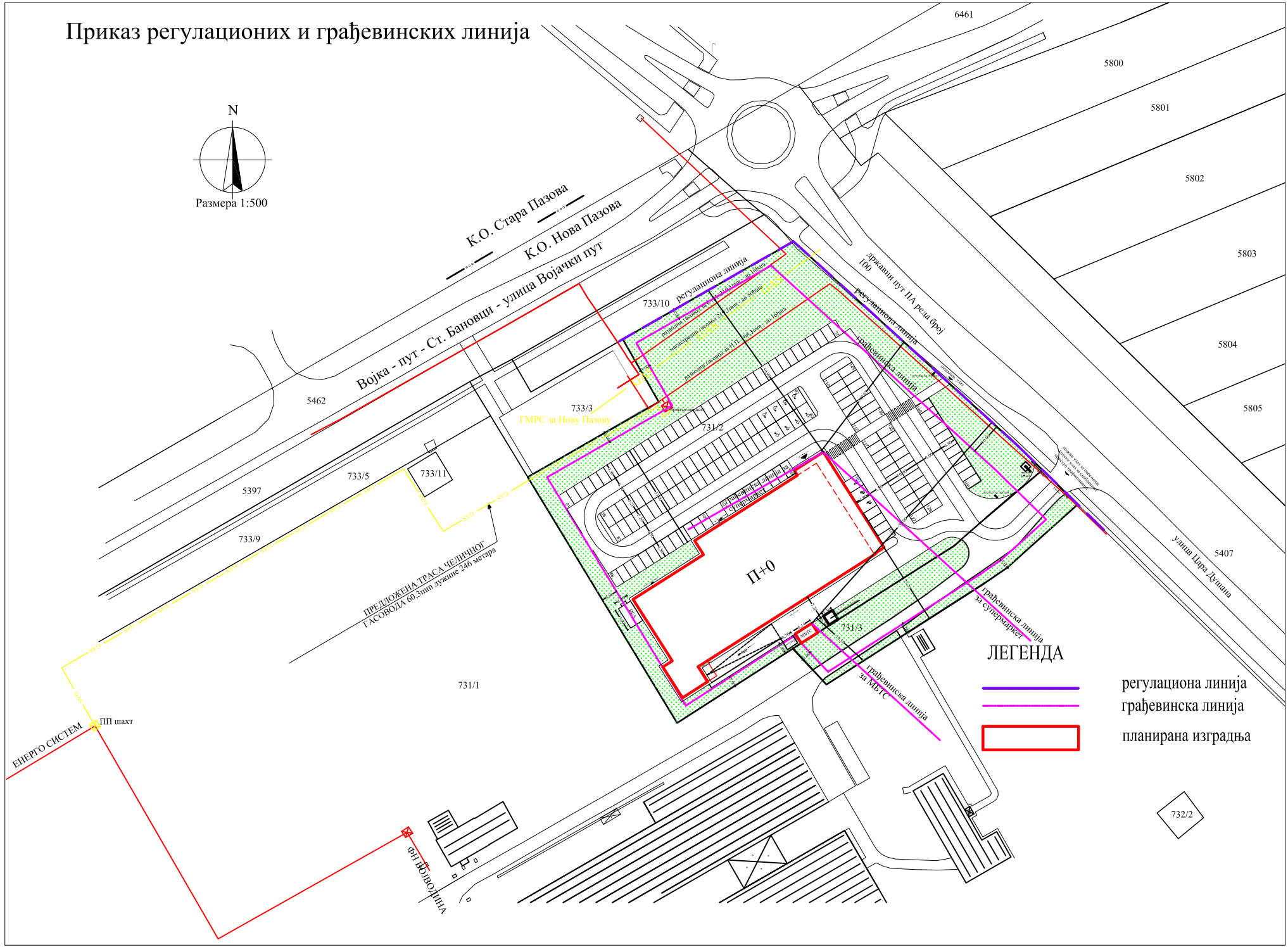
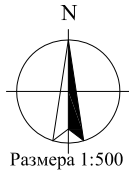
### **Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:**

- Саобраћајни услови:
  - Према условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 307/62-1 од 02.10.2019.год.
  - У складу са стационажом државног пута другог реда II А број 100 издатом од А.Д. „Срем Пут“ из Руме под бројем 2756/1 од 13. 08.2019.године исходовани су услови ЈП „Путеви Србије“ Београд.
  - Према условима ЈП „Путеви Србије“ Београд VIII број: 953-22490/19-2 од 20.09.2019. год. Дозвољава се улаз – излаз на кат. парц. бр. 731/3 к.о. Нова Пазова.
  - ЈП „Путеви Србије“ Београд дали су сагласност на Урбанистички пројекат за изградњу пословног објекта (зграда на трговину на мало) и трафостанице МБТС на кат. парц. бр. 731/2 и 731/3 к.о. Нова Пазова, заведен под бројем 350-146/2019-III-05 дана 23.12.2019. год. код Одељења за урбанизам и грађевине Општинске управе Стара Пазова.
- Електро услови:
  - Према Условима од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.- 162980-19 од 18.06.2019.год. запримљени на писарници ЕПС дистрибуција Београд дана 19.06.2019.год.
  - Према Условима од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.- 16998-20 од 21.01.2020.год. запримљено на писарници ЕПС дистрибуција Београд дана 23.01.2020.год.
- Водни и канализациони услови:
  - Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 4530 од 03.06.2019.год.
  - Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 628 од 27.01.2020.год.
  - Према Водним условима од ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број II – 210/5-20 од 24.01.2020.год. утврђује се обавеза инвеститора да прибави Водну дозволу за комплекс.
- ТТ услови: Према Техничким условима и сагласности 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: А335-251409/1-2019 од 27.05.2019.год.
- Гасификација:
  - Према Условима а.д. „Гас-Феромонт“ Стара Пазова бр. 3043-2/19 од 04.10.2019. год.
  - Према Условима а.д. „Гас-Феромонт“ Стара Пазова бр. 180-2/20 од 24.01.2020. 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 исходовање употребне дозволе неопходно је путем пројекта (елебората) препарцелације извршити обједињавање кат. парц. бр. 731/2 и 731/3 к.о. Нова Пазова у једну грађевинску парцелу.

# Приказ регулационих и грађевинских линија



## ЛЕГЕНДА

- регулациона линија
- грађевинска линија
- ▭ планирана изградња

732/2

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

1. Копија плана за кат.парц.бр. 731/2 и 731/3 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. ROP-SPZ-284-LOC-1/2019-1 од 15.01.2020.год.
2. Копија плана за кат.парц.бр. 731/2 и 731/3 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. ROP-SPZ-284-LOC-1/2019-1 од 31.01.2020.год.
3. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 731/2 и 731/3 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад, број 956-01-302-206/2020 од 15.01.2020.год.
4. Обавештење о нивоу потребне документације из области заштите животене средине, од Општинске управе Стара Пазова, Одељења за инспекцијске послове и комуналне делатности број: 501-236/2019-III-07 од 04.10.2019.год.
5. Услови у погледу мера заштите од пожара од РС, МУП, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-14387/19 од 30.09.2019.год.
6. Санитарни услови од РС АПВ Покрајинског секретаријата за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Сремској Митровици број 138-53-00891-3/2019-14 од 07.10.2019.год.
7. Услови од ЕПС Дистрибуција, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-162980-19 од 18.06.2019.год. запримљено на писарници ЕПС дистрибуција дана 19.06.2019.год.
8. Услови од ЕПС Дистрибуција, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.- 16998-20 од 21.01.2020.год. запримљено на писарници ЕПС дистрибуција Београд дана 23.01.2020.год.
9. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 4530 од 03.06.2019.год.
10. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 628 од 27.01.2020.год.
11. Водни услови од ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број II – 210/5-20 од 24.01.2020.год.
12. Технички услови за пројектовање и прикључење 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: А335-251409/1-2019 од 27.05.2019.год.
13. Услови а.д. „Гас-Феромонт“ Стара Пазова бр. 3043-2/19 од 04.10.2019. год.
14. Услови а.д. „Гас-Феромонт“ Стара Пазова бр. 180-2/20 од 24.01.2020. год.
15. УП за изградњу пословног објекта (зграда на трговину на мало) и трафостанице МБТС на кат. парц. бр. 731/2 и 731/3 к.о. Нова Пазова, израђен од стране Ј.У.П. „Урбанизам“ Стара Пазова.
16. Потврда УП-а од Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Стара Пазова. број 350-146/2019-III-05 од 30.12.2019.год.
17. Катастарско топографски план за кат.парц.бр. 731/2 и 731/3 к.о. Нова Пазова израђен од „ABSOLUT document VS“ д.о.о. Стара Пазова од 10.08.2019.год.
18. Идејно решење израђено од стране „АТЕЉЕАЛ“ д.о.о. из Врњачка Бања, Огранак Београд, број техничке документације П-15-12/19 из децембра 2019.год.
19. Овлашћење за заступање од предузећа „F.C.G“ д.о.о. из Београда дато Јелени Шпановић из Сремске Митровице 31.12.2019.год.
20. Такса за решење у износу од 320,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
21. 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.
22. Накнада за ЦЕОП у износу од 2000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 72-50367000, прималац Агенција за привредне регистре.
23. Такса за локацијске услове у износу од 174.747,00 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.

**Обрада,**

дипл.правник Радомир Невајда,  
струк.инж.грађ. Биљана Симеуновић

**Начелница,**

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић,

**Доставити:**

1. „F.C.G“ д.о.о. из Београда, путем пуномоћника,
2. ОУ Стара Пазова, Одељење за инспекцијске послове и комуналне делатности,
3. МУП Одељење Сремска Митровица,
4. Пок. сек. за здравство, сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Ср. Митровици.
5. ЈКП „Чистоћа“ Стара Пазова,
6. ЈП „Путеви Србије“ Београд,
7. ЕПС Дистрибуција, „Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
8. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
9. ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад,
10. „Телеком Србија“ а.д. Београд, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица.
11. А.Д. „Гас-Феромонт“ Стара Пазова.