

Република Србија  
Општина Стара Пазова  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: ROP-SPZ-6834-LOC-1/2020  
Дана: 28.04.2020. године  
**СТАРА ПАЗОВА**, Светосавска бр.11  
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
**ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА – СУПЕРМАРКЕТА**  
**СА УНУТРАШЊОМ ГАСНОМ ИНСТАЛАЦИЈОМ**  
**на кат. парц. бр. 1024/2 к.о. БЕЛЕГИШ**  
**ул. Светог Саве бр. 2 у Белегишу**

**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) и 9/20 (чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту)), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронском путем („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 35/15, 114/15 и 117/2017), 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 за насеље Белегиш („Сл. лист општина Срема“, број 15/2015 и 40/2019).

**Подносилац захтева:** „MEDIUS“ д.о.о (ПИБ 101242059)  
из Нове Пазове ул. Четврта индустријска бр. 12.

**Пуномоћник:** Саша Ђак  
из Старе Пазове.

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-6834-LOC-1/2020 од 13.03.2020. године.

**Подаци о локацији:** Зона становања са комерцијалним садржајима. Намењена за изградњу стамбеног објекта са пословним (комерцијалним) садржајима (у склопу стамбеног објекта - приземље објекта, а по потреби и прва етажа) из области трговине на мало, угоститељства, услужних и занатских делатности, производне делатности које не ометају становање мирисом, буком или емисијом штетних гасова и сл. Или стамбеног објекта без пословања или самосталног пословног објекта. У стамбеној зони није могућа изградња производних и складишних објеката као самосталних комплекса. Делатности које се могу обављати на стамбеним парцелама не смеју угрожавати животну средину, ометати становање и не могу бити енергетски захтевне и саобраћајно непримерене.

**Катастарска парцела:** Према увиду у Јавни приступ републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1024/2 к.о. Белегиш, уписана у лист непокретности број 3172 к.о. Белегиш у површини од 12а 57м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Грађевинска парцела намењена изградњи стамбеног објекта, стамбено пословног објекта или пословног објекта који својом делатношћу не сме угрожавати животну средину.

**Врста земљишта:** Грађевинско земљиште.

**Индекс заузетости парцеле:** До 60% (максимално 754м<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:** 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:** Минимално 30% (минимално 377м<sup>2</sup>).

**Намена објекта:** На предметној парцели планирана је изградња пословног објекта намењеног за супермаркет – трговину на мало, тј. продавницу самопослуживања са пратећим садржајима, спратности П+0, корисне површине око 505м<sup>2</sup> и уградња унутрашње гасне инсталације у објекту. Планирано је постављање на бочном фасадном зиду објекта КМРС Г – 4 одакле ће се развод гасне инсталације даље развести до до фасадног гасног котла планираног да се постави у помоћној просторији у коју се улази искључиво са спољне стране објекта.

Поред наведеног планирана је и изградња све неопходне инфраструктуре потребне за несметано функционисање новопланираног објекта (водовод, канализација, електроинсталација и др.) као и пет паркинг места на сопственој парцели.

**Класификација и категорија објекта:** Категорија објекта В

Пословни објекат В 123002 – 100%

**Фазност изградње:** Нема фазне изградње.

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

**Спратност објекта:** Максимална дозвољена спратност износи П+1+Пк, а за пословне објекте максимално П+1.

Спратност планираног објекта је П+0.

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је 754м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираним објектом износи око 535м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под постојећим стамбеним објектом је 81м<sup>2</sup>.

Укупна заузетост парцеле под постојећим и планираним објектом износиће око 616м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле није дефинисана планом.

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 535м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под постојећим стамбеним објектом је 162м<sup>2</sup>.

Укупна заузетост парцеле под постојећим и планираним објектом износиће око 700м<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 505м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

**Кота приземља:** Кота приземља +0.15м у односу на тротоар у улици.

**Светла висина просторија:** Пословни простор минимално 2.80м.

**Осветлење и вентилација:** Све просторије у објектима 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, Одељења за привреду број 501-114/2020-III-07 од 07.04.2020.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: На основу услова у погледу мера заштите од пожара од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-5319/20 од 09.04.2020.год. нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара, али је пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објекта чији је саставни део 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 138-53-00185-2/2020-14 од 13.04.2020.год. објекат подлеже санитарном надзору и приликом пројектовања и коришћења морају да се испоштују услови прописани правилником о општим санитарним условима који морају да испуне објекти који подлежу санитарном надзору (Сл. гласник РС бр. 47/06) као и остали услови за обављање здравствене делатности.

**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 директан улаз-излаз на улицу Светог Саве у белегишу. Предвиђено је за потребе новог објекта 5 (пет) паркинг места на сопственој парцели. За потребе постојећег објекта обезбеђен је паркинг простор за једно путничко возило у самом објекту.

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

**Одвођење фекалних вода:** Канализацију употребљених вода прикључити на новопроектвану водонепропусну септичку јаму минимално удаљену 3.00м од свих суседних парцела. Јаму је неопходно редовно празнити од стране овлашћене организације.

**Врста и висина оградe:** Око парцеле потребно је изградити ограду. Елементи оградe (темељи, стубовии 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 оградe до 1,80 м.

**Загревање објекта:** Објекат ће се загревати на гас.

Предмет ових услова није прикључни гасовод од ДГМ у улици Светог Саве до објекта тј до КМРС као ни КМРС. Ова траса биће обрађена другом дозволом.

**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 са инсталацијама картиране су подземне инсталације гаса, у РГЗ Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад.

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

- Саобраћајни услови: Према условима од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број: 50/30 од 10.04.2020.год.
- Електро услови: Према Условима од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-105647-20 од 14.04.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 16.04.2020. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. СтараПазова, број: 2109 од 09.04.2020.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: А335-119986/1-2020 -2020 од 08.04.2020.год.
- Гасни услови:  
Према условима од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 1136-2/20 од 22.04.2020.год.  
Према Техничким условима – извештају о могућности прикључења објекта од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број ТИ УГИ 1136-3/20 од 22.04.2020.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.



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

1. Копија катастарског плана за кат. парц. бр. 1024/2 к.о. Белегиш од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-4536/2020 од 25.03.2020.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат. парц. бр. 1024/2 к.о. Белегиш од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-01-302-4052/2020 од 25.03.2020.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-114/2020-III-07 од 07.04.2020.год.
4. Услови од РС, МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-5319/20 од 09.04.2020.год.
5. Санитарни услови од ПС, АПВ, Покрајински секретаријат за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Сремској Митровици број: 138-53-00185-2/2020-14 од 13.04.2020.год.
6. Услови ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број: 50/30 од 10.04.2020.год.
7. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-105647-20 од 14.04.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 16.04.2020. год.
8. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 2109 од 09.04.2020.год.
9. 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: А335-119986/1-2020 -2020 од 08.04.2020.год.
10. Услови од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 1136-2/20 од 22.04.2020.год.
11. Технички услови – извештај о могућности прикључења објекта од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број ТИ УГИ 1136-3/20 од 22.04.2020.год.
12. Идејно решење израђено од „S PROJEKT 019“ д.о.о. Стара Пазове, бр. пројекта ИДР21/220 Стара Пазова, фебруар 2020. год.
13. Идејно решење израђено од бироа „Instal Gas“ Рајко Воркапић предузетник Стара Пазова, бр. Пројекта ИГ-0020.20. ИДР-М Стара Пазова, март 2020.год.
14. Катастарско топографски план израђен од „TERRA PLUS“ д.о.о. Стара Пазова, дана 24.02.2020.год.
15. Пуномоћ за заступање од стране „MEDIUS“ д.о.о. Стара Пазова дата Саши Ђаку из Старе Пазове дана 24.02.2020.год.
16. Закључак Општинског већа општине Стара Пазова број: 463-39/2020-IV од 09.03.2020.год. у вези постављања објекта на мањој удаљености од 1,0 метар од заједничке међе са кат.парц.бр. 1024/3 к.о. Белегиш уз могућност отварања излога према овој парцели.
17. 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.
18. 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.
19. Накнада за ЦЕОП у износу од 2000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 26-55038600, прималац Агенција за привредне регистре.
20. Такса за локацијске услове у износу од 102.936,00 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:

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

**Начелница,**

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. „MEDIUS“ д.о.о. Нова Пазова, путем пуномоћника,
2. Одељење за привреду ОУ Стара Пазова,
3. МУП Одељење за ванредне ситуације Сремска Митровица,
4. Покрајинском секретаријату за здравство, Одељење Ср. Митровица,
5. ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова,
6. ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
7. „Водовод и канализација“ ЈП Стара Пазова,
8. „Телеком Србија“ А.Д. Београд, Извршна јединица Сремска Митровица,
9. „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова.