

Република Србија  
Општина Стара Пазова  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: ROP-SPZ-37572-LOC-1/2020  
Датум: 08.03.2021. године  
**СТАРА ПАЗОВА**, Светосавска бр.11  
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ  
ЗА РУШЕЊЕ ЕКОНОМСКОГ ОБЈЕКТА И  
ИЗГРАДЊУ ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА – ГАРАЖЕ,  
ДОГРАДЊУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ПОСТОЈЕЋЕГ ОБЈЕКТА,  
ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА – МАГАЦИНА  
И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА  
У ЧЕТИРИ ФАЗЕ  
на кат. парц. бр. 1942/2 и 1943/2 к.о. Стара Пазова  
ул. краља Петра I Ослободиоца бр. 94  
Блок 17**

**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)), 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. 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 115/2020), члана 17. Одлуке о организацији Општинске управе Општине Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 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 Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17 и 43/20).

**Подносилац захтева:** „BSN ENERGY“ д.о.о. (ПИБ 107704114)  
из Старе Пазове, ул. Бранка Радичевића бр. 10/1/15.

**Пуномоћник:** „G&P PRO-ING“ д.о.о. (ПИБ 103648928)  
из Старе Пазове, ул. Ћирила и Методија бр. 15/1 спрат  
чији је законски заступник Горан Зековић из Старе Пазове

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-37572-LOC-1/2020 од 18.12.2020. год.

**Подаци о локацији:** Зона 4 – становање под утицајем зоне центра 2 - Блок 17.

**Катастарска парцела:** Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода:

Кат. парц. бр. 1942/2 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 10966 к.о. Стара Пазова у површини 5а 47м<sup>2</sup>.

Кат. парц. бр. 1943/2 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 10966 к.о. Стара Пазова у површини 11а 61м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Зона 4 – становање под утицајем зоне центра 2 - Претежна намена је становање, становање са пословањем, са могућношћу и само пословне намене или неке друге компатибилне намене на парцели, а у складу са задатим параметрима.

У блоковима који припадају ужем и ширем насељском центру забрањена је изградња: објеката за узгој стоке и за тржишну производњу и за сопствене потребе; индустријских постројења; производних комплекса; објеката за прикупљање секундарних сировина, односно свих намена које могу да угрозе животну средину и основну намену.

**Врста земљишта:** Градско грађевинско земљиште.

**Степен заузетости парцеле:** Степен заузетости је до 50%, што износи 854м<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:** Индекс изграђености је до 2,6 што износи 4.440м<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:** 30 % (минимално 512м<sup>2</sup>)

**Намена објекта:** На парцелама бр. 1943/2 и 1942/2 к.о. Стара Пазова планирано је рушење објекта, изградња помоћног објекта - гараже и реконструкција и доградња постојећих објеката у четири фазе.

**I фаза** обухвата рушење постојећег економског објекта обележеног у копији плана као објекат бр.3 спратности П+0, укупне бруто површине 176м<sup>2</sup> и изградњу помоћног објекта – гараже, спратности П+0, укупне корисне површине око 90м<sup>2</sup> у дну комплекса. У оквиру објекта предвиђен је простор за два паркинг места за аутомобиле и две просторије које ће се користити као оставе.

**II фаза** обухвата изградњу пословног објекта – магацина, спратности П+0 укупне корисне површине око 140м<sup>2</sup> у продужетку иза објекта обележеног у копији плана као објекат бр.2.

У оквиру објекта планиран је јединствен простор намењен за магацин за складиштење робе (електро опрема), без робе која спада у класе запаљивих од 1 до 9. Овај објекат је јединствена функционална целина и нема везу са постојећим објектом уз који се гради.

**III фаза** обухвата рушење дела објекта у површини око 113м<sup>2</sup> и доградњу постојећег стамбено-економско-пословног објекта обележеног у копији плана као објекат бр.1, спратности Пд+П+0, укупне бруто површине 318м<sup>2</sup>. Планира се затрпавање постојећег подрума бруто површине око 24м<sup>2</sup>, доградња дела приземља и надградња спрата укупне бруто површине око 345м<sup>2</sup> и укупне нето површине око 315м<sup>2</sup>, стамбене намене предвиђене за једну стамбену јединицу. Планирани стамбени објекат се састоји из две етажe - приземља и спрата. Предметним радовима мења се габарит и спратност објекта из Пд+П+0 у П+1.

**IV фаза** обухвата реконструкцију поткровља постојећег пословног објекта спратности П+Пк обележеног у копији плана као објекат бр.2, односно реконструкцију кровне конструкције, којом би се коси кров у поткровљу уклонио и поставила челична решеткаста конструкција. На тај начин би се уклонио простор поткровља, који би се претворио у таван и променила спратност пословног објекта – радионице из П+Пк у П+0. Постојећи објекат је укупне бруто површине 318м<sup>2</sup>, његова бруто површина након реконструкције би износила 150м<sup>2</sup>, а корисна површина око 135м<sup>2</sup>.

**Класификација и категорија објекта:**

Према правилнику о класификацији објеката („Сл. гласник РС“ бр. 22/15) објекти спадају у:

- објекат бр. 1 - стамбени објекат – А - 111011 – 100%
- објекат бр. 2 - пословни објекат-радионица – Б – 125101 – 100%
- пословни објекат-магацин – Б – 125221 – 100%
- помоћни објекат-гаража А – 111011 – 100%

**Фазност изградње:** Предвиђена је изградња у четири фазе.

**Тип објекта:** Слободностојећи објекти.

**Спратност објекта:** Максимално дозвољена спратност објекта П+2+Пк, максимална висина кровног венца 12м.

Планирана спратност објекта је од П+0 до П+1, максимална висина кровног венца највишег објекта 7,87м.

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле је 854м<sup>2</sup>. Заузетост парцеле под планираним и постојећим објектима је око 630м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 4.440м<sup>2</sup>. Изграђеност парцеле под планираним и постојећим објектима је око 780м<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 планираних и постојећих објеката је око 680м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

**Кота приземља:** Кота приземља објекта мора бити минимално за 10 цм виша од припадајућих саобраћајница.

**Светла висина просторија:** Стамбени простор мин. 2,60м, пословни простор мин 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 1,20 м x 0,60 м.

**Осветљење 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: На основу Обавештења о нивоу потребне документације из области заштите животне средине, издатог од Општинске управе Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-32/2021-III-01 од 01.02.2021. год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процени утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: На основу Обавештења од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 број 217-1065/21 од 02.02.2021.год. није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију с обзиром да је површина пословног објекта мања од 2.000м<sup>2</sup> па сходно томе ни обавеза прибављања посебних услова у погледу мера заштите од пожара, нити обавеза достављања техничке документације за противпожарну сагласност.

**Нивелација и регулација:** Објекте регулисати 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. Потребно је да заузимају 30% укупне површине парцеле - минимално 512м<sup>2</sup>.

**Пешачке и приступне саобраћајнице:** Предметна парцела има директан излаз на улицу краља Петра I Ослободиоца. Паркирање обавезно предвидети на парцели. У конкретном случају паркирање је предвиђено у гаражи, као и на сопственој парцели.

**Одводњавање фекалних вода:** Предвиђа се прикључење објекта на уличну канализациону мрежу отпадних вода.

**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. Минимална висина ограде 1,80м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини.

**Загревање објекта:** За објекте у првој и другој фази није предвиђено загревање. Објекти у трећој и четвртој фази фази ће се загревати електричном енергијом (топлотним пумпама) или неким другим видом грејања.

**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 катастарског плана водова Одељења за катастар водова Нови Сад, картиране су оптичке, електро и инсталације водовода и канализације.

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

- Саобраћајни услови: Према условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова, број 5/11 2021 од 15.02.2021.год.
- Електро услови: Према Условима за пројектовање и прикључење од ЕПС Дистрибуција, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-33231-21 од 04.02.2021. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 05.02.2021. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 696 од 05.02.2021. 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 А335-38554/1-2021 од 02.02.2021.год.
- Гасни услови: Према условима „Гас –Феромонт“ А.Д. из Старе Пазове бр. 416-2/21 од 12.02.2021.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.

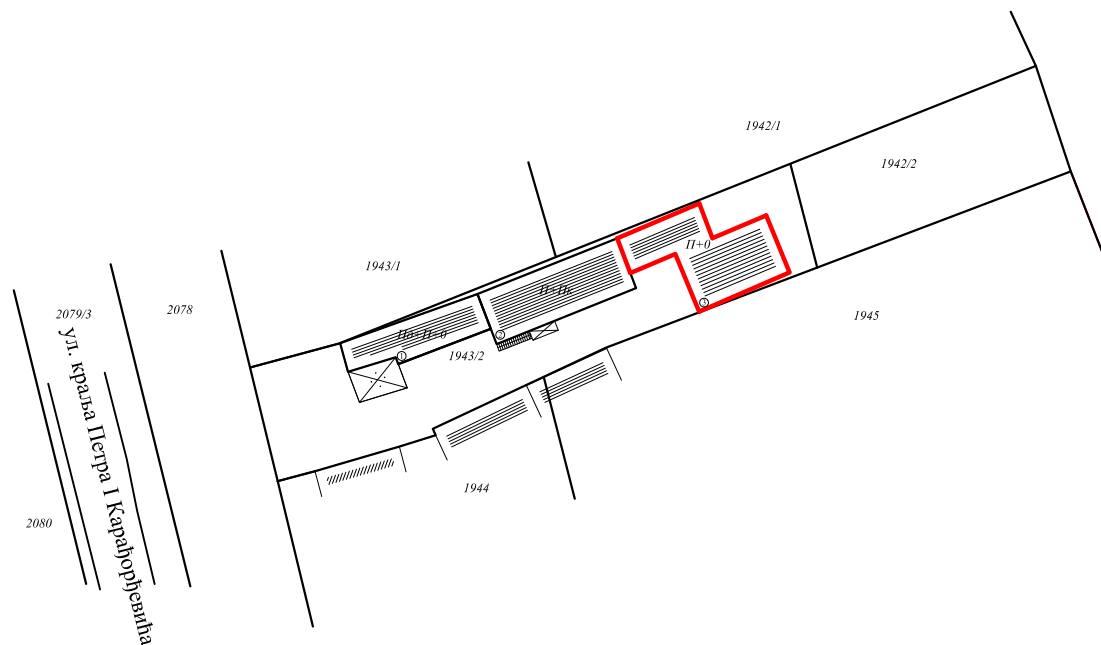
Обавеза је да се пре подношења захтева за издавање употребне дозволе, спроведе препарцелација у складу са Законом и изврши обједињавање предметних катастарских парцела у једну грађевинску парцелу.

Неопходно је прибавити сагласност власника на кат.парц.бр. 1943/1 к.о. Стара Пазова за изградњу објекта на удаљености мањој од оне прописане планским актом.

# Приказ постојећег стања



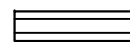
Размера 1:500



Легенда:



Планирано рушење



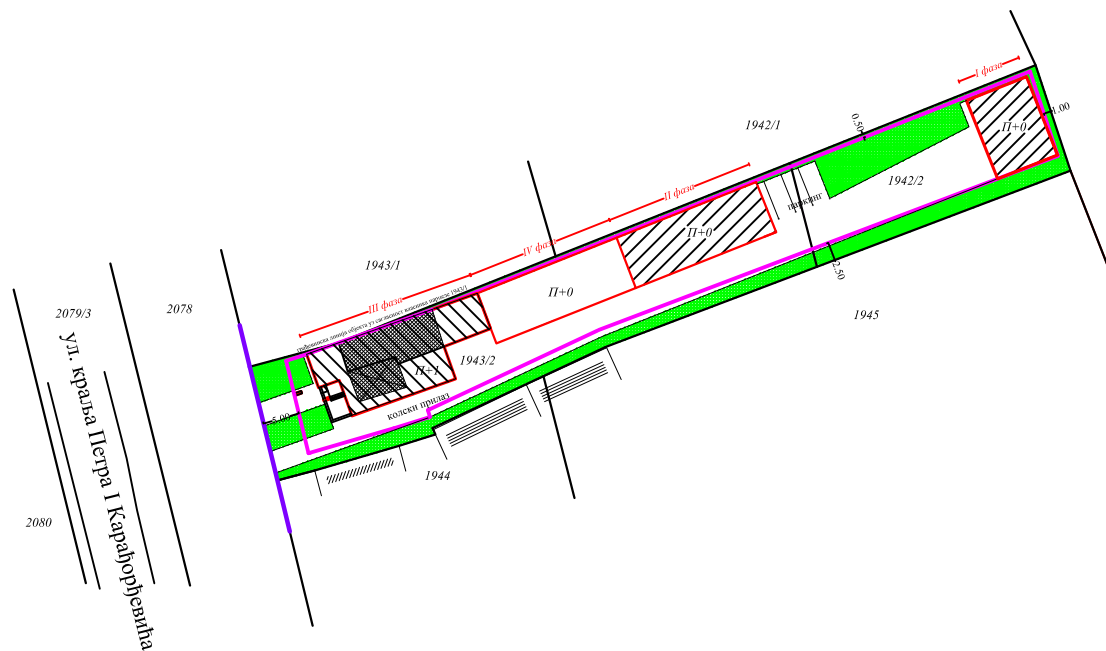
Планирана реконструкција

- ① Постојећи стамбено-економски-пословни објекат По+П
- ② Постојећи пословни простор - радионица, магацин, канцеларија П+0
- ③ Постојећи економски објекат - оставе П+0







# Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

-  Регулациона линија
-  Грађевинска линија
-  Планирана изградња
-  Планирана реконструкција
-  Планирана доградња
-  Улаз

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

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 1942/2 и 1943/2 к.о. Стара Пазова издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова број 952-04-098-1003/2021 од 29.01.2021. год.
2. Копију катастарског плана водова за кат. парц. бр. 1942/2 и 1943/2 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-302-510/2021 од 20.01.2021.год.
3. Обавештење од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 број 217-1065/21 од 02.02.2021.год.
4. Обавештење о нивоу потребне документације из области заштите животне средине, издатог од Општинске управе Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-32/2021-III-01 од 01.02.2021. год.
5. Услови од ЈП „Чистоћа“ бр. 5/11 2021 од 15.02.2021. год.
6. Технички услови од ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова број 696 од 05.02.2021.год.
7. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-33231-21 од 04.02.2021. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 05.02.2021.год.
8. Услови за пројектовање и изградњу 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 А335-38554/1-2021 од 02.02.2021. год.
9. Услови од „Гас Феромонт“ а.д. Стара Пазова број 416-2/21 од 12.02.2021. год.
10. Идејно решење израђено од стране „G&P PRO-ING“ д.о.о. из Старе Пазове број техничке документације 18/20 из децембра 2020. год.
11. Пуномоћје за заступање од стране „BSN ENERGY“ д.о.о. из Старе Пазове, дато „G&P PRO-ING“ д.о.о. из Старе Пазове, тј. законском заступнику Горану Зековићу из Старе Пазове, оверено од јавног бележника Петра Ђурђевића дана 17.12.2020. год. под бројем УОП – II:6087-2020.
12. Такса за захтев у износу од 320,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 72-235, прималац Република Србија.
13. Такса за захтев у износу од 300,00 динара уплаћена на рачун број 840-742251843-73 са позивом на број 72-235, прималац Општинска управа Општине Стара Пазова.
14. Накнада за СЕОР у износу од 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 50-51038700, прималац Агенција за привредне регистре.
15. Такса за локацијске услове у износу од 61.614,00 динара уплаћена на рачун број 840-742251843-73 са позивом на број 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,**

струк. инж. грађ. Биљана Симеуновић

**Начелница,**

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

**Доставити:**

1. „BSN ENERGY“ д.о.о. из Старе Пазове, путем пуномоћника,
2. Одељење за привреду, ОУ Стара Пазова,
3. МУП Сремска Митровица,
4. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова,
5. ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
6. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
7. „Телеком Србија“ Београд Одељење Сремска Митровица,
8. „Гас Феромонт“ а.д. Стара Пазова.