

Република Србија  
Општина Стара Пазова  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: РОР-СПЗ-30470-ЛОС-1/2020  
Дана: 05.03.2021. године  
**СТАРА ПАЗОВА**, Светосавска бр.11  
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
**ЗА РУШЕЊЕ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА,**  
**ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**  
**И ОБЈЕКТА АУТОМАТИЗОВАНЕ СОЛИТЕР ГАРАЖЕ**  
**на кат. парц. бр. 3237/1 и 6532 к.о. Нова Пазова**  
**ул. цара Душана бр. 21-23 у Новој Пазови**

**Законски основ за израду локацијских услова:** Локацијски услови израђују се на основу чл. 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. 68/19), 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).

**Подносилац захтева: АЛЕКСАНДАР БОЖАНИЋ**  
из Нове Пазове.

**Број и дан подношења захтева:** РОР-СПЗ-30470-ЛОС-1/2020 од 21.10.2020. године.

**Подаци о локацији:** Зона вишепородичног становања - блок 2. Зона вишепородичног становања обухвата просторно одвојене целине вишепородичног становања смештене углавном у подручју центра насеља. Намењена је изградњи блока, низа или слободностојећег вишепородичног стамбеног или стамбено – пословног објекта.

**Катастарска парцела:**

Према увиду у Јавни приступ републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3237/1 к.о. Нова Пазова, уписана у лист непокретности број 1611 к.о. Нова Пазова у површини од 0ба 29м<sup>2</sup>.

Према увиду у Јавни приступ републичког геодетског завода кат. парц. бр. 6532 к.о. Нова Пазова, уписана у лист непокретности број 1611 к.о. Нова Пазова у површини од 14а 88м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:**

Грађевинска парцела (тип парцеле С<sub>4</sub>) намењена је изградњи слободностојећих вишепородичних стамбених објеката, са могућношћу изградње пословног простора у стамбеној згради.

**Врста земљишта:** Градско грађевинско земљиште.

**Степен заузетости парцеле:** До 70% (максимално 1.482м<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 2,5 (максимално 5.293м<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:** Минимум 30% (минимум 635м<sup>2</sup>).

**Намена објекта:** Планирно је да се за потребе формирања слободног простора изврши рушење постојећег објекта, а потом се планира изградња вишепородичног стамбено пословног објекта са 18 стамбених јединица и два локала, спратности П+4+Пк, као и аутоматизоване солитер гараже за 14 места, на кат. парц. бр 3237/1 к.о. Нова Пазова, која са кат.парц.бр. 6532 к.о. Нова пазова чини јединствен комплекс.

**1. Рушење постојећег објекта:**

- породичне стамбене зграде, спратности П+0, бруто површине око 180м<sup>2</sup> (означене на копији плана бројем 1) на кат. парц. бр 3237/1 к.о. Нова Пазова;

## **2. Изградња вишепородичног стамбено пословног објекта:**

- Изградња обухвата: 18 (осамнаест) стамбених јединица, 2 (два) пословна простора - локала, где је један локал намењен за ресторан-кафе, а други локал за услужну делатност – сервис рачунарске опреме, као и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт) .

Приземна етажа намењена је за 2 (два) пословна простора - локала и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт).

- Локал бр. 1 намењен је за ресторан-кафе, корисне површине око 250м<sup>2</sup>;

- Локал бр. 2 намењен је за услужну делатност – сервис рачунарске опреме, корисне површине око 40м<sup>2</sup>;

- Заједничке просторије у функцији становања, корисне површине око 15м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина приземља износи око 330м<sup>2</sup>.

Прва етажа намењена је за 4 (четири) стамбене јединице и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт).

- Стан бр. 1 корисне површине око 80м<sup>2</sup>,

- Стан бр. 2 корисне површине око 65м<sup>2</sup>,

- Стан бр. 3 корисне површине око 60м<sup>2</sup>,

- Стан бр. 4 корисне површине око 40м<sup>2</sup>,

- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 30м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина прве етаже износи око 275м<sup>2</sup>.

Друга етажа намењена је за 4 (четири) стамбене јединице и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт).

- Стан бр. 5 корисне површине око 80м<sup>2</sup>,

- Стан бр. 6 корисне површине око 65м<sup>2</sup>,

- Стан бр. 7 корисне површине око 60м<sup>2</sup>,

- Стан бр. 8 корисне површине око 40м<sup>2</sup>,

- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 30м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина прве етаже износи око 275м<sup>2</sup>.

Трећа етажа намењена је за 4 (четири) стамбене јединице и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт).

- Стан бр. 9 корисне површине око 80м<sup>2</sup>,

- Стан бр. 10 корисне површине око 65м<sup>2</sup>,

- Стан бр. 11 корисне површине око 60м<sup>2</sup>,

- Стан бр. 12 корисне површине око 40м<sup>2</sup>,

- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 30м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина прве етаже износи око 275м<sup>2</sup>.

Четврта етажа намењена је за 4 (четири) стамбене јединице и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт).

- Стан бр. 13 корисне површине око 80м<sup>2</sup>,

- Стан бр. 14 корисне површине око 65м<sup>2</sup>,

- Стан бр. 15 корисне површине око 60м<sup>2</sup>,

- Стан бр. 16 корисне површине око 40м<sup>2</sup>,

- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 30м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина прве етаже износи око 275м<sup>2</sup>.

Поткровна етажа намењена је за 2 (две) стамбене јединице и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт).

- Стан бр. 17 корисне површине око 145м<sup>2</sup>,

- Стан бр. 18 корисне површине око 110м<sup>2</sup>,

- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 20м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина поткровне етаже износи око 275м<sup>2</sup>.

**Укупна корисна површина објекта износи око 1.705м<sup>2</sup>.**

## **3. Изградња објекта аутоматизоване солитер гараже:**

Објекат је намењен паркирању возила станара. Солитер гаража функционише по принципу ротирајућих конзола (простор за возила). Димензије објекта су: ширина 5,3м, дужина 6,4м, висина 18,1м. Капацитет је 14 места за путничке аутомобиле, возила средње класе. Маса објекта је 32т.

**4. Изградња све неопходне инфраструктуре** потребне за функционисање планираног објекта (саобраћајнице, водовод, канализација, електроинсталација и др. инсталација по потреби) на сопственој парцели и кроз објекат.

На предметној локацији за потребе прилаза до објекта (улаза у објекат и у пословне просторе) планиране су интерне саобраћајнице намењене за пешачки и колски саобраћај као и 9 (девет) паркинг места за путничка возила за станаре као и за запослене у планираном пословном делу

објекта. Укупан број паркинг места са постојећим паркинзима износиће 50 (педесет). Од тога 27 паркинг места је затечено стање на парцелама, тако да ће са новопланираних 9 паркинг места на отвореном износити укупно 36 паркинга на обе парцеле. Преостали паркинг решен је у аутоматизованој солитер гаражи где је предвиђено још 14 паркинг места.

Површина новопланираних отворених саобраћајница са паркинзима износи око 370м<sup>2</sup>.

**5. Уређење зелених слободних површина**, у виду травнатих површина са засадом високог и ниског растиња и украсних биљака цветница.

**Класификација и категорија објекта:**

Доминантна категорија стамбено пословног објекта је Б

Стамбена зграда са више станова - Б 112221 – 84%

Пословни део Б 123001 – 16%

Категорија аутоматизоване солитер гараже је В – 124210 – 100%

**Фазност изградње:** Нема фазне изградње.

**Тип објекта:** Слободностојећи објекти.

**Спратност објекта:** Максимална дозвољена спратност износи П+М+4+Пк.

Спратност планираног објекта је П+4+Пк.

Висина аутоматизоване гараже око 18,10м.

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле је 1.482м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираним објектима износи око 385м<sup>2</sup>, а укупно под свим објектима око 975м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 5.293м<sup>2</sup>.

Бруто изграђена површина планираних објеката износи око 1.990м<sup>2</sup>.

Укупна бруто изграђена површина износи око 5.290м<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 износиће укупно око 1.705м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

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

**Светла висина просторија:** Стамбени простор минимално 2,60м

Пословни простор минимално 2,80м.

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

На фасадном зиду планираног стамбено пословног објекта орјентисаном према објекту солитер гараже дозвољено је отварање прозора на парпетном зиду висине од 180цм, димензија 60/60цм.

**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 501-42/2021-III-01 од 10.02.2021.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: На основу Обавештења од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-1682/21 од 11.02.2021. год. нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара. Сходно чл. 123 Закона о планирању и изградњи, а у складу са одредбама Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронском путем („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 68/2019) и чл. 33 и 34 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 111/09 и 20/15) потребно је, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објеката за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објеката, чији је саставни део и 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 138-53-00315-2/2021-14 од 23.02.2021. год. објекат подлеже санитарном надзору.

**Нивелација и регулација:** Објекте прилагодити ситуацији на терену и регулисати их 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 засадам високог и ниског растиња.

**Пешачке и приступне саобраћајнице:** Парцеле имају директан улаз-излаз на улицу цара Душана. Преко кат.парц.бр. 6532 к.о. Нова пазова остварује се колски и пешачки прилаз до планираних објеката. Колски прилаз за 6 (шест) паркинг места планираних на кат.парц.бр. 3237/1 и делу кат.парц.бр. 6532 к.о. нова пазова оствариће преко кат.парц.бр. 3237/1 к.о. Нова Пазова.

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

**Одвођење фекалних вода:** Канализацију употребљених вода прикључити на постојећу канализациону мрежу у ул. цара Душана.

**Врста и висина ограде:** Око парцеле потребно је изградити ограду како би се омогућила заштита суседних парцела на којима су изграђени стамбени индивидуални објекти. Елементи ограде (темељи, стубовни 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 ограде до 1,80 м.

Предметни комплекс на две катастарске парцеле неће се ограђивати према улици, из разлога несметаног пролаза пешака и корисника локала у постојећим и будућим објектима.

**Загревање објекта:** Објекат ће се загревати на електричну енергију или другим видовима загревања.

**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 и надземне инсталације струје, гаса, телефона, водовода и канализације у РГЗ Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад.

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

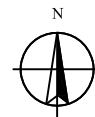
- Саобраћајни услови: Према условима од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број 5/15 2021 од 15.02.2021. год.
- Електро услови: Према Условима од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-44313-21 од 18.02.2021. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 22.02.2021. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. СтараПазова, број 836 од 11.02.2021.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 А335-52074/1-2020 -2021 од 11.02.2021.год.
- Гасни услови:  
Према условима од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 445-2/21 од 19.02.2021. год.  
Према Техничким условима – извештају о могућности прикључења објекта од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број ТИ УГИ 445-3/2021 од 19.02.2021.год.  
Предмет ових локацијских услова није гасификација објекта.

#### **Напомена:**

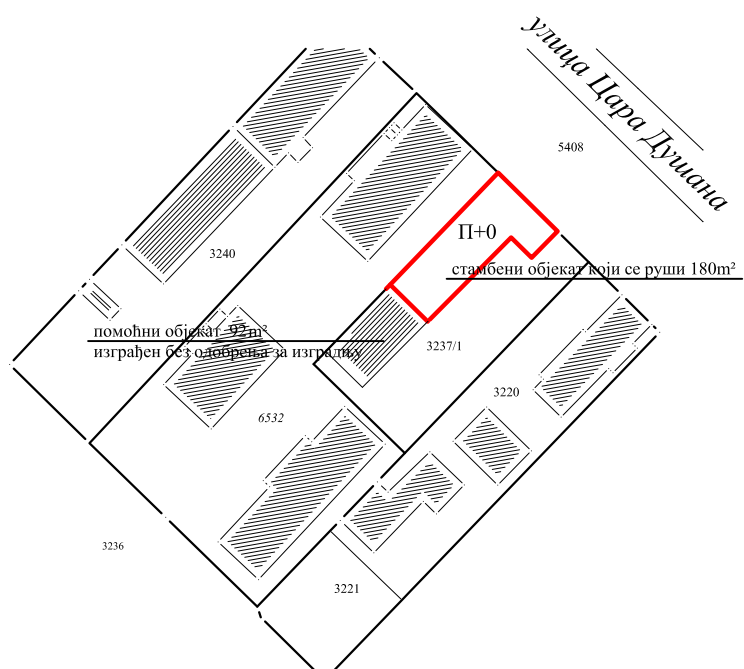
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

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.

# Приказ рушења



Размера 1:500



Легенда:

 Планирано рушење





# Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:500



Легенда:

-  Регулациона линија
-  Грађевинска линија
-  Планирана изградња
-  Улаз

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

1. Копија катастарског плана за кат. парц. бр. 3237/1 и 6532 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-1791/2021 од 04.02.2021.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат. парц. бр. 3237/1 и 6532 к.о. Нова Пазова од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-1566/202 од 01.02.2021.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области заштите животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-42/2021-III-01 од 10.02.2021.год.
4. Обавештење од РС, МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-1682/21 од 11.02.2021. год.
5. Санитарни услови од ПС, АПВ, Покрајински секретаријат за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Сремској Митровици број 138-53-00315-2/2021-14 од 23.02.2021.год.
6. Услови ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број 5/15 2021 од 15.02.2021. год.
7. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-44313-21 од 18.02.2021. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 22.02.2021. год.
8. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 836 од 11.02.2021.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 А335-52074/1-2020 -2021 од 11.02.2021. год.
10. Услови од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 445-2/21 од 19.02.2021.год.
11. Технички услови – извештај о могућности прикључења објекта од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број ТИ УГИ 445-3/2021 од 19.02.2021. год.
12. Идејно решење израђено од „BS Studio“ из Нове Пазове, бр. пројекта ИДР-07-20, Нова Пазова, октобра 2020. год.
13. Копија катастарског плана за кат. парц. бр. 3237/1 и 6532 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 953-098-9338/2020 од 14.10.2020.год.
14. 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.
15. 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.
16. Накнада за ЦЕОП у износу од 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 83-52994500, прималац Агенција за привредне регистре.
17. Такса за локацијске услове у износу од 281.027,00 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. Божанић Александару из Нове Пазове,
2. Одељење за привреду ОУ Стара Пазова,
3. МУП Одељење за ванредне ситуације Сремска Митровица,
4. Покрајинском секретаријату за здравство, Одељење Сремска 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,