

Република Србија  
Општина Стара Пазова  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: ROP-SPZ-12799-LOC-1/2021  
Дана: 04.08.2021. године  
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11  
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
**ЗА РУШЕЊЕ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА**  
**И ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНО-СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА**  
**СА УГРАДЊОМ УНУТРАШЊЕ ГАСНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ**  
**У ДВЕ ФАЗЕ**  
**на кат. парц. бр. 1290/2 и 1291/2 к.о. Стари Бановци**  
**угао ул. Здравка Јекића и Радничке у Старим Бановцима**  
**Блок 26**

**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, 9/20 и 52/21), 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. 68/19), 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 насеља Бановци (Стари Бановци, Нови Бановци и Бановци-Дунав) („Сл. лист општина Срема“ бр. 2/10, 17/12, 29/13, 42/16, 31/19 и 2/20).

**Подносилац захтева:** „MEDIUS“ д.о.о. (ПИБ 101242059)

из Нове Пазове, ул. Четврта индустријска бр. 12

**Пуномоћник:** Ђак Саша

из Старе Пазове.

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-12799-LOC-1/2021 од 01.05.2021. год.

**Подаци о локацији:** Зона становања- Блок 26.

**Катастарска парцела:**

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1290/2 к.о. Стари Бановци, уписана је у лист непокретности број 1979 к.о. Стари Бановци у површини 07а 04м<sup>2</sup>;

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1291/2 к.о. Стари Бановци, уписана је у лист непокретности број 1979 к.о. Стари Бановци у површини 05а 70м<sup>2</sup>;

**Намена парцеле:** Блок 26 је намењен породичном становању са пратећим пословањем уз становање.

**Врста земљишта:** Земљиште у грађевинском подручју.

**Индекс заузетости парцеле:** Индекс изграђености до 70% што износи 892м<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:** Индекс изграђености до 1,5 што износи 1911м<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 382м<sup>2</sup>).

**Намена објекта:** На предметним парцелама планирано је рушење постојећег објекта за потребе обезбеђења простора за изградњу пословно стамбеног објекта који ће се градити у две фазе.

**-у првој фази**

1. Планира се рушење постојеће породичног стамбеног објекта на кат. парц. бр. 1290/2 к.о. Стари Бановци бруто површине 62м<sup>2</sup>, спратности П+0, означеног бројем 1 у копији плана а све у сврху изградње новог објекта.

2. Планира се изградња пословног дела пословно-стамбеног објекта са уградњом унутрашње гасне инсталације. Пословни део објекта намењен је за супермаркет, корисне површине око 531м<sup>2</sup>, спратности П+0 и биће лоциран на кат. парц. бр. 1290/2 и 1291/2 к.о. Стари Бановци.

3. Планира се уградња унутрашње гасне инсталације која почиње од КМРС-а који ће се налазити на левом бочном зиду објекта до гасног потрошача у помоћној просторији (фасадни катао 28kW).

4. Планира се изградња интерне саобраћајнице са манипулативним простором, 6 (шест) паркинг места на парцелии простором за смештај контејнера, као и пешачки прилази до пословног дела објекта из правца обе улице. Изградња саобраћаних површина предвиђена је на кат. парц. бр. 1290/2 и 1291/2 к.о. Стари Бановци у приближној површини од око 225м<sup>2</sup>.

5. Планира се изградња свих неопходних инфраструктурних прикључака на насељску инфраструктурну мрежу за прву фазу градње (струја, вода, гас, телефон и интерне саобраћајнице са колским прилазом).

#### **-у другој фази**

1. Планирана је изградња стамбеног дела пословно-стамбеног објекта, намењена за једну стамбену јединицу, корисне површине око 31м<sup>2</sup>, спратности П+0.

2. Планира се изградња свих неопходних инфраструктурних прикључака на насељску инфраструктурну мрежу за другу фазу градње.

#### **Категорија и класа објекта:**

Пословни део објекта 123002 Б 91,77%.

Стамбени део објекта 111011 А 8,23%.

**Фазност изградње:** Предвиђена је фазна изградња - две фазе.

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

**Спратност објекта:** Максимално дозвољена спратност објекта П+1+Пк.

Планирана спратност објекта П+0.

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална дозвољена зузетост парцеле је 892м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираним изградњом је око 610м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 1911м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 610м<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 пословног простора износи око 562м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

**Кота приземља:** Кота приземља објекта морају бити минимално 10 цм више од припадајућих саобраћајница.

**Светла висина просторија:** Пословни простор мин. 2,80м.

Стамбени простор мин. 2,60м.

**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.

**Осветлење и вентилација:** Све просторије у објекту 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 501-135/2021-III-01 од 18.05.2021.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: На основу Услови МУП РС – Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ср. Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-7011/21 од 21.05.2021. год. произилази обавеза да се пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу достави на сагласност пројекти за извођење објекта чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.
- Санитарни услови: На основу Санитарних услова од Покрајинског секретаријата за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Сремској Митровици број: 138-53-00619-1/2021 од 05.07.2021.год. објекат у коме се обавља делатност промета животних намирница и

предмета опште употребе која подлеже надзору, пре почетка обављања делатности, у објекту морају бити обезбеђени прописани општи и посебни санитарни услови у складу са важећим Законом и Правилницима из области санитарне заштите.

**Нивелација и регулација:** Објекат 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.

**Пешачке и приступне саобраћајнице:** Предметна парцела има директан излаз на улицу Здравка Јекића и на улицу Радничку.

Преко новопланираних прилаза из обе улице остварује се пешачки приступ до парцеле и то за потребе купаца из улице Здравка Јекића и Радничке а за колски прилаз за паркинге и економски улаз у пословни део објекта из Радничке улице. Предвиђено је 6 паркинг места на сопственој парцели.

**Одводњавање фекалних вода:** Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму минимално удаљену од међа и објекта 3,00м. Водонепропусне септичке јаме представљају прелазно решење до изградње фекалне канализационе мреже у улици (улицама).

**Одводњавање атмосферских вода:** Атмосферске воде са објекта и саобраћајних површина одвести у зелене површине на парцели уз предходно пречишћавање од уља и масти или у улични атмосферски канал.

**Врста и висина ограде:** Око парцеле је могуће изградити оградни зид или исту због намене простора оставити отворену према улицама Здравка Јекића и Радничке улице. Елементи ограде (темелји, 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. Максимална висина ограде 1.80м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини.

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

**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 за кат. парц. бр. 1290/2 и 1291/2 к.о. Стари Бановци, картиране су инсталације воде, гаса, телефона и фекалне канализације у РГЗ Служби за катастар непокретности Стара Пазова.

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

- Саобраћајни услови: Према условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 5/46 1 2021 од 13.05.2021.год.
- Електро услови: Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-35473-21 од 25.05.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 27.05.2021.год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 3179 од 20.05.2021.год.
- Гасни услови:  
Према условима А.Д. „Гас-Феромонт“ Стара Пазова број 1632-2/21 од 24.05.2021.год.  
Технички услови-извештај о могућности прикључења објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број 1632-3/21 од 24.05.2021. год.
- ТТ услови: Према Техничким условима од Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број А335-200958/1-2021 од 17.05.2021.год.

**Напомена:**

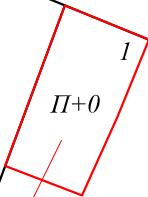
- Локацијски услови важе две године од дана издавања или истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.
- Обавеза је да се пре подношења захтева за издавање употребне дозволе, спроведе препарцелација у складу са законом и изврши обједињавање предметних катастарских парцела у једну грађевинску парцелу.

# Приказ рушења

ул. Здравка Јекића



ул. Радничка



стамбени објекат П=62м<sup>2</sup>

1290/2

1946/1

1290/1

1291/2

1291/22

1291/17

Легенда:



Планирано рушење



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

1. Копија катастарског плана за кат.парц. бр. 1290/2 и 1291/2 к.о. Стари Бановци издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова број 952-04-098-9102/2021 од 14.05.2021.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 1290/2 и 1291/2 к.о. Стари Бановци издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова број 952-302-9235/2021 од 10.05.2021.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издато од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-135/2021-III-01 од 18.05.2021.год.
4. Услови од МУП РС Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-7011/21 од 21.05.2021. год.
5. Санитарни услови од Покрајинског секретаријата за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Сремској Митровици број: 138-53-00619-2/2021-14 од 08.07.2021.год.
6. Услови „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 5/46 1 2021 од 13.05.2021.год.
7. Услови „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-35473-21 од 25.05.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 27.05.2021.год.
8. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 3179 од 20.05.2021.год.
9. Технички услови од Предузећа за телекомуникације,„Телеком Србија“ а.д. Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број: А335-200958/1-2021 од 17.05.2021.год.
10. Технички услови од АД „Гас Феромонт“ Стара Пазова број 1632-2/21 од 24.05.2021.год.
11. Технички услови-извештај о могућности прикључења објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број 1632-3/21 од 24.05.2021. год.
12. Идејно решење израђено од стране „S PROJEKT 019“ д.о.о. из Старе Пазове, број техничке документације ИДР 13/0321 из марта 2021.год.
13. Пуномоћје за заступање од стране „MEDIUS“ д.о.о. Нова Пазова дато Ђак Саша из Старе Пазове од 20.04.2021.год.
14. Такса за захтев 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 СЕОР у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 21-510559500, прималац Агенција за привредне регистре.
17. Такса за локацијске услове у износу од 123.045,00 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 надлежном општинском већу у року од 3 (три) дана од дана достављања локацијских услова.

**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. Општинска управа општине Стара Пазова, Одељење за привреду,“
3. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова
4. Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
5. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
6. „Телеком Србија“ а.д. Београд
7. „Гас феомонт“ ад Стара Пазова,