

Република Србија  
Општина Стара Пазова  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: ROP-SPZ-4204-LOC-1/2021  
Дана: 20.04.2021. године  
**СТАРА ПАЗОВА**, Светосавска бр.11  
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
**ЗА РУШЕЊЕ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА**  
**на кат. парц. бр. 1830 к.о. Нова Пазова**  
**И ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**  
**на кат. парц. бр. 1830, 1831 и 1832 к.о. Нова Пазова**  
**ул. кнеза Михаила бр. 38 у Новој Пазови**  
**блок 13**

**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. 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.112-5-25/2019-III од 14.06.2019. год.

**Плански документ:** План генералне регулације Нове Пазове („Сл. лист општина Срема“ број 32/18, 37/18 и 4/21).

**Подносилац захтева:** „TAMIL INŽENJERING“ д.о.о. (ПИБ 112327112)  
из Београда – Земун, ул. Сибињанин Јанка бр. 18

**Пуномоћник:** „DECART INŽENJERING“ д.о.о. (ПИБ 105851175)  
из Београда – Врачар, ул. Милешевска бр. 26

чији је законски заступник Игор Мандић из Нове Пазове

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-4204-LOC-1/2021 од 19.02.2021. године.

**Подаци о локацији:** Зона мешовитог становања - блок 13. Мешовита зона становања обухвата центар насеља и простире се дуж главних улица у насељу. Намењена је изградњи вишепородичних и породичних стамбених зграда, пословних зграда комерцијалне и јавне намене.

**Катастарска парцела:**

Према увиду у Јавни приступ републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1830 к.о. Нова Пазова, уписана у лист непокретности број 136 к.о. Нова Пазова у површини од 08а 66м<sup>2</sup>.

Према увиду у Јавни приступ републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1831 к.о. Нова Пазова, уписана у лист непокретности број 136 к.о. Нова Пазова у површини од 07а 58м<sup>2</sup>.

Према увиду у Јавни приступ републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1832 к.о. Нова Пазова, уписана у лист непокретности број 136 к.о. Нова Пазова у површини од 06а 64м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:**

Грађевинска парцела (тип парцеле C<sub>3</sub>) намењена је изградњи ниске вишепородичне стамбене зграде.

**Врста земљишта:** Градско грађевинско земљиште.

**Степен заузетости парцеле:** До 40% (максимално 915м<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 1,2 (максимално 2.746м<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 686м<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, који се састоји из две ламеле са 35 стамбених јединица и два локала, спратности П+2+Пк, на кат. парц. бр 1830, 1831 и 1832 к.о. Нова Пазова.

### **Рушење постојећег објекта:**

- породичне стамбене зграде, спратности П+0, бруто површине око 247м<sup>2</sup> (означене на копији плана бројем 1) на кат. парц. бр 1830 к.о. Нова Пазова;

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

- Изградња обухвата две ламеле са укупно 35 (тридесет пет) стамбених јединица, 2 (два) пословна простора – локала у ламели А, оба предвиђена за трговину на мало непрехрамбеном робом.

### **ЛАМЕЛА А**

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 трговину на мало непрехрамбеном робом, корисне површине око 146м<sup>2</sup>;

- Локал бр. 2 намењен је за трговину на мало непрехрамбеном робом, корисне површине око 100м<sup>2</sup>;

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

Укупна корисна површина приземља износи око 276м<sup>2</sup>.

Прва етажа намењена је за 6 (шест) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт).

- Стан бр. А1 корисне површине око 71м<sup>2</sup>,

- Стан бр. А2 корисне површине око 48м<sup>2</sup>,

- Стан бр. А3 корисне површине око 33м<sup>2</sup>,

- Стан бр. А4 корисне површине око 33м<sup>2</sup>,

- Стан бр. А5 корисне површине око 48м<sup>2</sup>,

- Стан бр. А6 корисне површине око 77м<sup>2</sup>,

- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 37м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина прве етаже износи око 347м<sup>2</sup>.

Друга етажа намењена је за 6 (шест) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт).

- Стан бр. А7 корисне површине око 71м<sup>2</sup>,

- Стан бр. А8 корисне површине око 48м<sup>2</sup>,

- Стан бр. А9 корисне површине око 33м<sup>2</sup>,

- Стан бр. А10 корисне површине око 33м<sup>2</sup>,

- Стан бр. А11 корисне површине око 48м<sup>2</sup>,

- Стан бр. А12 корисне површине око 77м<sup>2</sup>,

- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 37м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина друге етаже износи око 347м<sup>2</sup>.

Поткровна етажа намењена је за 3 (три) стамбене јединице и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт).

- Стан бр. А13 корисне површине око 77м<sup>2</sup>,

- Стан бр. А14 корисне површине око 51м<sup>2</sup>,

- Стан бр. А15 корисне површине око 51м<sup>2</sup>,

- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 23м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина поткровне етаже износи око 202м<sup>2</sup>.

**Укупна корисна површина ламеле А износи око 1.172м<sup>2</sup>.**

### **ЛАМЕЛА Б**

Приземна етажа намењена је за 6 (шест) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт).

- Стан бр. Б1 корисне површине око 36м<sup>2</sup>,

- Стан бр. Б2 корисне површине око 28м<sup>2</sup>,

- Стан бр. Б3 корисне површине око 40м<sup>2</sup>,

- Стан бр. Б4 корисне површине око 42м<sup>2</sup>,

- Стан бр. Б5 корисне површине око 28м<sup>2</sup>,

- Стан бр. Б6 корисне површине око 37м<sup>2</sup>,

- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 49м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина прве етаже износи око 260м<sup>2</sup>.

Прва етажа намењена је за 6 (шест) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт).

- Стан бр. Б7 корисне површине око 71м<sup>2</sup>,

- Стан бр. Б8 корисне површине око 48м<sup>2</sup>,

- Стан бр. Б9 корисне површине око 33м<sup>2</sup>,

- Стан бр. Б10 корисне површине око 33м<sup>2</sup>,

- Стан бр. Б11 корисне површине око 48м<sup>2</sup>,

- Стан бр. Б12 корисне површине око  $77\text{m}^2$ ,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око  $37\text{m}^2$ .

Укупна корисна површина прве етаже износи око  $347\text{m}^2$ .

Друга етажа намењена је за 6 (шест) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт).

- Стан бр. Б13 корисне површине око  $71\text{m}^2$ ,
- Стан бр. Б14 корисне површине око  $48\text{m}^2$ ,
- Стан бр. Б15 корисне површине око  $33\text{m}^2$ ,
- Стан бр. Б16 корисне површине око  $33\text{m}^2$ ,
- Стан бр. Б17 корисне површине око  $48\text{m}^2$ ,
- Стан бр. Б18 корисне површине око  $77\text{m}^2$ ,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око  $37\text{m}^2$ .

Укупна корисна површина друге етаже износи око  $347\text{m}^2$ .

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

- Стан бр. Б19 корисне површине око  $129\text{m}^2$ ,
- Стан бр. Б20 корисне површине око  $51\text{m}^2$ ,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око  $23\text{m}^2$ .

Укупна корисна површина поткровне етаже износи око  $203\text{m}^2$ .

**Укупна корисна површина ламеле Б износи око  $1.157\text{m}^2$ .**

**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 39 (тридесет девет) паркинг места за путничка возила за станаре (35 п.м.) и за пословни део објекта (4 п.м.). Површина под саобраћајницама и под 26 паркинг места је око  $945\text{m}^2$ . 13 п.м. је предвиђено као „зелени паркинг“ са растер плочама (30% у односу на укупан број паркинг места) и она улазе у површину под зеленилом.

**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 В

Стамбена зграда са више станова – В - 112222 – 90%

Пословни део - Б 123001 – 10%

**Фазност изградње:** Нема фазне изградње.

**Тип објекта:** Слободностојећи објекти.

**Спратност објекта:** Максимална дозвољена спратност износи П+2+Пк(Пс).

Спратност планираног објекта је П+2+Пк.

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле је  $915\text{m}^2$ .

Заузетост парцеле под планираним објектом износи око  $635\text{m}^2$ .

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је  $2.746\text{m}^2$ .

Бруто изграђена површина износи око  $2.743\text{m}^2$ .

*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  $2.330\text{m}^2$ , од тога стамбени простор са 35 стамбених јединица око  $1810\text{m}^2$ , заједничке просторије у функцији становања око  $273\text{m}^2$  и пословни простор од 2 локала око  $246\text{m}^2$ .

**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.

#### **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 501-66/2021-III-01 од 23.03.2021.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 217-3561/21 од 22.03.2021. 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.

**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 засадом високог и ниског растиња.

**Пешачке и приступне саобраћајнице:** Парцеле имају директан улаз-излаз на улици кнеза Михаила. Предвиђено је 39 (тридесет девет) паркинг места за путничка возила.

**Одводњавање површинских вода:** Атмосферске воде одвести путем ригола у атмосферски канал у улици или зелене површине на парцели.

**Одвођење фекалних вода:** Канализацију прикључити на уличну канализациону мрежу отпадних вода.

**Врста и висина оградe:** У зонама вишеспратне и вишеспратне изградње, грађевинске парцеле се по правилу не оградају према чл 37, став 8 Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015). Оградавање је могуће све до тренутка изградње вишеспратних или других компатибилних објеката (пословне или јавне намене) на суседним парцелама уз обавезу да елементи оградe (темељи, стубови и зид) буду на властитој парцели. Максимална висина оградe до1,80м.

**Загревање објекта:** Објекат ће се загревати на електричну енергију, путем електро котлова засебних за сваку јединицу.

**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, оптике, водовода и канализације у РГЗ Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад.

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

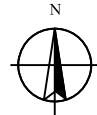
- Саобраћајни услови: Према условима од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број 5/26 1 2021 од 31.03.2021. год.
- Електро услови: Према Условима од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-87599-21 од 31.03.2021. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 01.04.2021. год. није могуће прикључење објекта без испуњења додатних услова, односно закључења уговора о изградњи МБТС и прикључног вода.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. СтараПазова, број 1688 од 18.03.2021.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 А335-107820/1-2021 од 17.03.2021.год.
- Гасни услови:  
Према условима од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 853-2/21 од 26.03.2021. год.

#### **Напомена:**

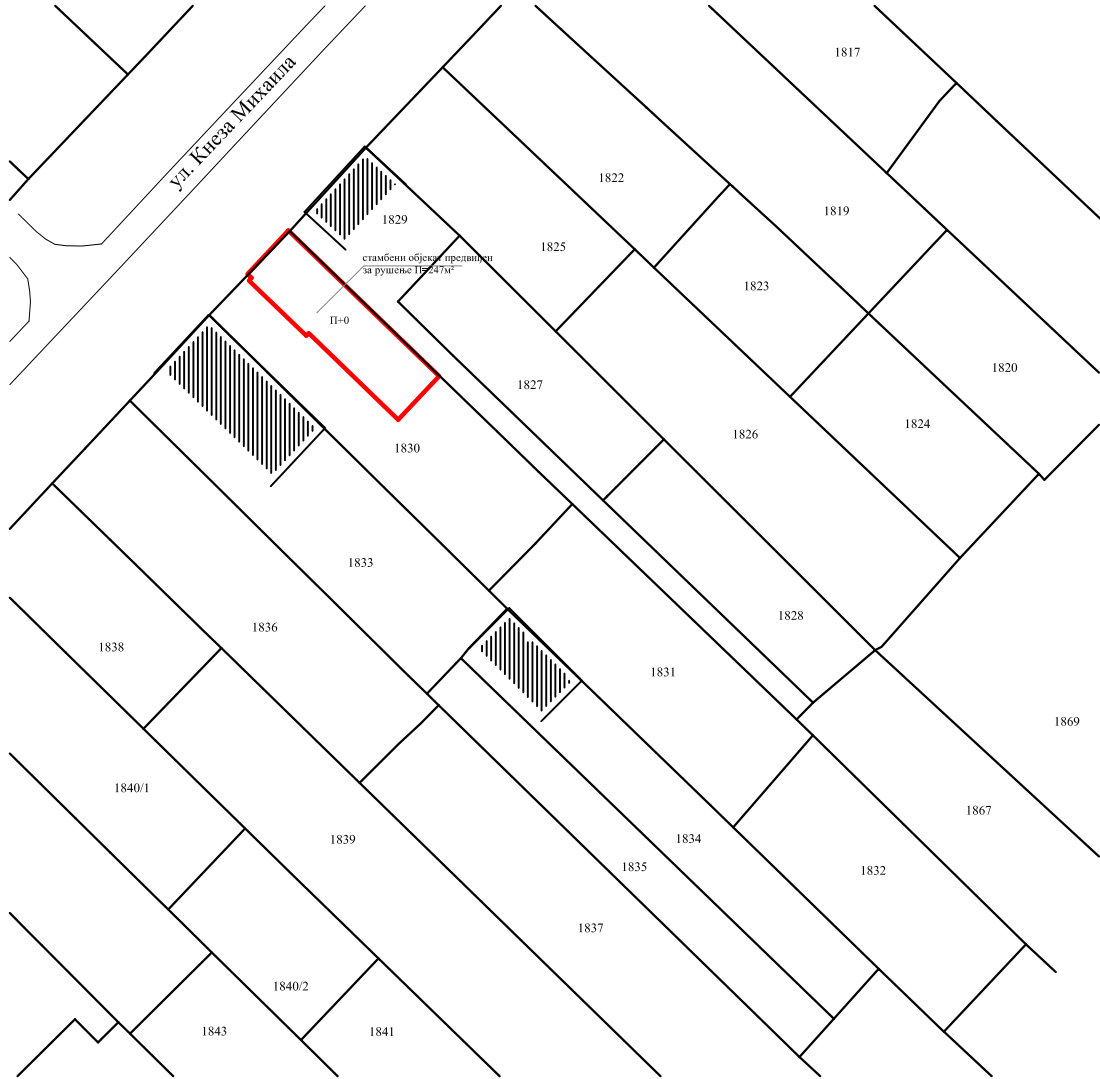
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

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.


# Приказ рушења



Размера 1:1000



Легенда:

 Планирано рушење





# Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:1000



Легенда:

-  Регулациона линија
-  Грађевинска линија
-  Планирана изградња
-  Улаз

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

1. Копија катастарског плана за кат. парц. бр. 1830, 1831 и 1832 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-4311/2021 од 12.03.2021. год.
2. Копија катастарског плана водова за кат. парц. бр. 1830, 1831 и 1832 к.о. Нова Пазова од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-4690/2021 од 11.03.2021. год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области заштите животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-66/2021-III-01 од 23.03.2021. год.
4. Обавештење од РС, МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-3561/21 од 22.03.2021. год.
5. Услови ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број 5/26 1 2021 од 31.03.2021. год.
6. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-87599-21 од 31.03.2021. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 01.04.2021. год.
7. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 1688 од 18.03.2021. год.
8. 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 А335-107820/1-2021 од 17.03.2021. год.
9. Услови од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 853-2/21 од 26.03.2021. год.
10. Идејно решење израђено од „Decart inženjering“ д.о.о. из Београда, бр. пројекта ИДР-01-21, јануара 2021. год.
11. Катастарско-топографски план за кат. парц. бр. 1830, 1831 и 1832 к.о. Нова Пазова, израђен од „ABSOLUT documents VS“ д.о.о. 15.01.2021. год.
12. 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.
13. 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.
14. Накнада за ЦЕОП у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 28-54310000, прималац Агенција за привредне регистре.
15. Такса за локацијске услове у износу од 342.114,00 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

**Начелница,**

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

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