



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа Стара Пазова

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-3646-LOC-1/2022

Дана: 28.03.2022. године

Стара Пазова, Светосавска 11

Број телефона: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
**ЗА ИЗГРАДЊУ стамбено-пословних објеката**  
**СА УГРАДЊОМ УНУТРАШЊЕ ГАСНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ**  
**У III фазе**  
**на кат. парц. бр. 4884/8 к.о. Нова Пазова**  
**улица Светосавска у Новој Пазови**  
**блок 20**

**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, 9/20 (чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту) 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 Нове Пазове („Сл. лист општина Срема“ бр. 32/18, 37/18, 4/21 и 39/21).

**Подносилац захтева:** „CONCRETE LAND“ д.о.о. (ПИБ 105806004)

из Старих Бановаца, ул. Грчка бр. 30 и

„INVEST GLOBAL GROUP 021“ д.о.о. (ПИБ 111094052)

из Новог Сада, Салаш 133 Ченеј

**Пуномоћник:** Никола Граовац

из Београда - Савски Венац

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-3646-LOC-1/2022 од 09.02.2022. године.

**Подаци о локацији:** Зона вишепородичног становања- Свп 8.

**Катастарска парцела:** Према увиду у Јавни приступ републичког геодетског завода кат. парц. бр. 4884/8 к.о. Нова Пазова, уписана у лист непокретности број 5720 к.о. Нова Пазова у површини од 50а 00м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Парцела тип С6 је грађевинска парцела намењена изградњи стамбеног блока или групације стамбених зграда (целине које су са свих страна дефинисане регулацијама ободних саобраћајница или границама других намена, са грађевинском линијом која се поклапа са регулационом или на задатој удаљености од регулационе линије улице).

**Врста земљишта:** Градско грађевинско земљиште.

**Индекс заузетости парцеле:** До 60% (максимално 3000м<sup>2</sup>).

*Индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције израђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.*

**Индекс изграђености парцеле:** Планом није предвиђен индекс изграђености.

*Индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.*

**Минимална површина под зеленилом:** Минимално 15 % (минимално 750м<sup>2</sup>).

**Намена објекта:** Планира се изградња три стамбено-пословна објекта са уградњом унутрашње гасне инсталације који формирају јединствен стамбено пословни комплекс оивичен улицама Светосавском, Омладинском и Новом 3. Предметна изградња планирана је у три фазе, где сваки објекат чини по једну фазу. У све три фазе планирано је укупно 168 (сто шездесет осам) станова, 6 (шест) локала и 206 (двеста шест) паркинг места, укупне корисне површине око 14581м<sup>2</sup>, спратности П+М+4+Пе.

#### **Прва фаза изградње обухвата:**

Изградњу стамбено пословног објекта, унутрашње гасне инсталације, интерне саобраћајнице на парцели за намењене за све три фазе као и све неопходне инфраструктуре за несметано функционисање објекта.

**1. изградњу стамбено-пословног објекта** спратности П+М+4+Пе, корисне површине око 4863м<sup>2</sup> са 56 (педесет шест) стамбених јединица, два (2) локала намењена су за продавнице непрехрамбеном робом, 64 (шездесет четири) паркинг места и то: гаража са 12 (дванаест) паркинг места, заједничке просторије у функцији становања (хоригонталне и вертикалне комуникације, лифтовско окно). На парцели је планирано још 17 паркинг места док се преостали број паркинга (25) предвиђа на улици Светосавској и Омладинској.

- **Приземна етажа** намењена је за локал: продавницу непрехрамбене робе, техничку просторију, гаражу као и заједничке просторије у функцији становања (ветробран, степенишни простор, ходник и лифт).

- Локал 1, корисне површине око 307м<sup>2</sup>,

- Заједнички простор у функцији становања корисне површине око 45м<sup>2</sup>.

- Техничка просторија око 23м<sup>2</sup>.

- Гаража за дванаест паркинг места са саобраћајницом око 247м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина приземља износи око 622м<sup>2</sup>.

- **Мезанин** је намењен за пословни простор- локал бр. 2 и заједничке просторије:

- Локал бр. 2 намењен је за трговину на мало корисне површине око 285м<sup>2</sup>,

- Заједнички простор: степениште и степенишни простор, корисне површине око 23м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина мезанина износи око 308м<sup>2</sup>.

- **Први спрат** намењен је за 12 (дванаест) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (ходник, степенишни простор и лифт).

- Стан бр. 1 корисне површине око 67м<sup>2</sup>,

- Стан бр. 2 корисне површине око 67м<sup>2</sup>,

- Стан бр. 3 корисне површине око 66м<sup>2</sup>,

- Стан бр. 4 корисне површине око 51м<sup>2</sup>,

- Стан бр. 5 корисне површине око 50м<sup>2</sup>,

- Стан бр. 6 корисне површине око 50м<sup>2</sup>,

- Стан бр. 7 корисне површине око 45м<sup>2</sup>,

- Стан бр. 8 корисне површине око 48м<sup>2</sup>,

- Стан бр. 9 корисне површине око 31м<sup>2</sup>,

- Стан бр. 10 корисне површине око 70м<sup>2</sup>,

- Стан бр. 11, корисне површине око 81м<sup>2</sup>,

- Стан бр. 12, корисне површине око 80м<sup>2</sup>,

- Заједнички простор у функцији становања корисне површине око 78м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина стамбених јединица првог спрата износи око 707м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина првог спрата износи око 785м<sup>2</sup>.

- **Други спрат** намењен је за 12 (дванаест) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (ходник, степенишни простор и простор за лифт).

- Стан бр.13 корисне површине око  $67\text{m}^2$ ,
- Стан бр.14 корисне површине око  $67\text{m}^2$ ,
- Стан бр.15 корисне површине око  $66\text{m}^2$ ,
- Стан бр.16 корисне површине око  $51\text{m}^2$ ,
- Стан бр.17 корисне површине око  $50\text{m}^2$ ,
- Стан бр.18 корисне површине око  $50\text{m}^2$ ,
- Стан бр.19 корисне површине око  $45\text{m}^2$ ,
- Стан бр.20 корисне површине око  $48\text{m}^2$ ,
- Стан бр.21 корисне површине око  $31\text{m}^2$ ,
- Стан бр.22 корисне површине око  $70\text{m}^2$ ,
- Стан бр.23 корисне површине око  $81\text{m}^2$ ,
- Стан бр.24 корисне површине око  $80\text{m}^2$ ,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око  $78\text{m}^2$ .

Укупна корисна површина стамбених јединица другог спрата износи око  $707\text{m}^2$ .

Укупна корисна површина другог спрата износи око  $785\text{m}^2$ .

- **Трећи спрат** намењен је за 12 (дванаест) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (ходник, степенишни простор и простор за лифт).

- Стан бр.25 корисне површине око  $67\text{m}^2$ ,
- Стан бр.26 корисне површине око  $67\text{m}^2$ ,
- Стан бр.27 корисне површине око  $66\text{m}^2$ ,
- Стан бр.28 корисне површине око  $51\text{m}^2$ ,
- Стан бр.29 корисне површине око  $50\text{m}^2$ ,
- Стан бр.30 корисне површине око  $50\text{m}^2$ ,
- Стан бр.31 корисне површине око  $45\text{m}^2$ ,
- Стан бр.32 корисне површине око  $48\text{m}^2$ ,
- Стан бр.33 корисне површине око  $31\text{m}^2$ ,
- Стан бр.34 корисне површине око  $70\text{m}^2$ ,
- Стан бр.35 корисне површине око  $81\text{m}^2$ ,
- Стан бр.36 корисне површине око  $80\text{m}^2$ ,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око  $78\text{m}^2$ .

Укупна корисна површина стамбених јединица трећег спрата износи око  $707\text{m}^2$ .

Укупна корисна површина трећег спрата износи око  $785\text{m}^2$ .

- **Четврти спрат** намењен је за 12 (дванаест) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (ходник, степенишни простор и простор за лифт).

- Стан бр.37 корисне површине око  $67\text{m}^2$ ,
- Стан бр.38 корисне површине око  $67\text{m}^2$ ,
- Стан бр.39 корисне површине око  $66\text{m}^2$ ,
- Стан бр.40 корисне површине око  $51\text{m}^2$ ,
- Стан бр.41 корисне површине око  $50\text{m}^2$ ,
- Стан бр.42 корисне површине око  $50\text{m}^2$ ,

- Стан бр.43 корисне површине око  $45\text{m}^2$ ,
- Стан бр.44 корисне површине око  $48\text{m}^2$ ,
- Стан бр.45 корисне површине око  $31\text{m}^2$ ,
- Стан бр.46 корисне површине око  $81\text{m}^2$ ,
- Стан бр.47 корисне површине око  $80\text{m}^2$ ,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око  $78\text{m}^2$ .

Укупна корисна површина стамбених јединица четвртог спрата износи око  $707\text{m}^2$ .

Укупна корисна површина четвртог спрата износи око  $785\text{m}^2$ .

- **Повучени спрат** намењен је за 8 (осам) стамбених јединица у два нивоа (дуплекси) и заједничке просторије у функцији становања (ходник, степенишни простор и простор за лифт).

- Стан бр.49 корисне површине око  $123\text{m}^2$ ,
- Стан бр.50 корисне површине око  $123\text{m}^2$ ,
- Стан бр.51 корисне површине око  $52\text{m}^2$ ,
- Стан бр.52 корисне површине око  $78\text{m}^2$ ,
- Стан бр.53 корисне површине око  $80\text{m}^2$ ,
- Стан бр.54 корисне површине око  $80\text{m}^2$ ,
- Стан бр.55 корисне површине око  $92\text{m}^2$ ,
- Стан бр.56 корисне површине око  $92\text{m}^2$ ,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око  $74\text{m}^2$ .

Укупна корисна површина повученог спрата износи око  $720\text{m}^2$ .

Укупна корисна површина повучене етаже износи око  $793\text{m}^2$ .

*Укупна корисна површина гаража са техничким просторијама износи око  $270\text{m}^2$ .*

*Укупна корисна површина пословног простора износи око  $592\text{m}^2$ .*

*Укупна корисна површина стамбеног простора износи око  $3545\text{m}^2$ .*

*Укупна корисна површина заједничког простора у функцији становања износи око  $455\text{m}^2$ .*

*Укупна корисна површина свих простора, износи око  $4.863\text{m}^2$ .*

*Укупна бруто површина износи око  $5.995\text{m}^2$ .*

**2. Уградња унутрашње гасне инсталације** Орман мерно регулационог сет ће бити лоциран на бетонском зиду, одакле ће гас бити транспортован унутрашњом гасном инсталацијом до контејнерске гасне котларнице (гасног генератора топлоте) са инсталисаним капацитетом од  $329,00\text{kW}$ . Снабдевање топлотном енергијом остварило би се преко индиректне предајне станице лоциране у просторији на нивоу приземља. Повезивање индиректне предајне станице са инсталацијама грејања у становима, предвиђено је преко секундарне инсталације са принудном циркулацијом и системом за прихват експанзије грејног медијума-воде. Кроз степенишни део објекта предвиђен је успонски вод са прикључењем спратних станица на свакој етажи. Свака стамбена јединица поседује независан прикључак на етажну спратну станицу.

Контејнерски топлотни генератор - гасна котларница планира се поред објекта.

**3. изградњу интерне саобраћајнице** у целости за потребе све три фазе.

- Интерна саобраћајница са паркинзима и пешачким стазама планирана је у површини од око  $550\text{m}^2$  за потребе прве фазе. Преко ове саобраћајнице остварује се приступ до 11 (једанаест) паркинг места уз границу са парцелом 4884/7 к.о. Нова Пазова, као и до 6 (шест) паркинг места у унутарблоковском паркингу. Преостали паркинзи за прву фазу планирани су на површинама јавне намене у улици Светосавској 10 паркинг места и улици Омладинској 25 паркинг места.

- Интерна саобраћајница са паркинзима и пешачким стазама планирана је у површини од око  $1130\text{m}^2$  за потребе друге фазе тј. за потребе стамбено пословног објекта који ће се градити у другој фази. Преко ове саобраћајнице остварује се приступ до 12 (дванаест) паркинг места уз границу са парцелом 4884/7 к.о. Нова Пазова, као и до 12 (дванаест) паркинг места у унутарблоковском паркингу. Преостали паркинзи за другу фазу планирани су на површинама јавне намене у улици Омладинској 28 паркинг места.

- Интерна саобраћајница са паркинзима и пешачким стазама планирана је у површини од око  $640\text{m}^2$  за потребе треће фазе тј. за потребе стамбено пословног објекта који ће се градити у трећој фази. Преко ове саобраћајнице остварује се приступ до 7 (седам) паркинг места уз границу са парцелом 4884/7 к.о. Нова Пазова, као и до 6 (шест) паркинг места у унутарблоковском паркингу. Преостали паркинзи за трећу фазу планирани су на површинама

јавне намене у улици „Нова 3“ 53 паркинг места.

#### **Друга фаза изградње обухвата:**

Изградњу стамбено пословног објекта, унутрашње гасне инсталације, и све неопходне инфраструктуре за несметано функционисање објекта.

**1. изградњу стамбено-пословног објекта** спратности П+М+4+Пе, корисне површине око 4855м<sup>2</sup> са 56 (педесет шест) стамбених јединица, два (2) локала намењена су за продавницу непрехрамбеном робом, 64 (шездесет четири) паркинг места и то: гаража са 12 (дванаест) паркинг места, као и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације, лифтовско окно). На парцели је планирано још 24 паркинг места док се преостали број паркинга (28) предвиђа на улици Омладинској.

- **Приземна етажа** намењена је за пословни простор: продавницу непрехрамбеном робом, тоалет и магацин, техничку просторију, као и заједничке просторије у функцији становања (ветробран, степенишни простор, ходник и лифт).

- Локал бр. 1, корисне површине око 290м<sup>2</sup>,

- Заједнички простор у функцији становања корисне површине око 55м<sup>2</sup>.

- Техничка просторија око 23м<sup>2</sup>.

- Гаража за дванаест паркинг места са саобраћајницом око 247м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина приземља износи око 615м<sup>2</sup>.

- **Мезанин** је намењен за пословни простор- локал бр. 2 и заједничке просторије:

- Локал бр. 2 намењен је за трговину на мало корисне површине око 285м<sup>2</sup>,

- Заједнички простор: степениште и степенишни простор, корисне површине око 23м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина мезанина износи око 308м<sup>2</sup>.

- **Први спрат** намењен је за 12 (дванаест) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (ходник, степенишни простор и лифт).

- Стан бр. 1 корисне површине око 67м<sup>2</sup>,

- Стан бр. 2 корисне површине око 67м<sup>2</sup>,

- Стан бр. 3 корисне површине око 66м<sup>2</sup>,

- Стан бр. 4 корисне површине око 51м<sup>2</sup>,

- Стан бр. 5 корисне површине око 50м<sup>2</sup>,

- Стан бр. 6 корисне површине око 50м<sup>2</sup>,

- Стан бр. 7 корисне површине око 45м<sup>2</sup>,

- Стан бр. 8 корисне површине око 48м<sup>2</sup>,

- Стан бр. 9 корисне површине око 31м<sup>2</sup>,

- Стан бр. 10 корисне површине око 70м<sup>2</sup>,

- Стан бр. 11, корисне површине око 81м<sup>2</sup>,

- Стан бр. 12, корисне површине око 80м<sup>2</sup>,

- Заједнички простор у функцији становања корисне површине око 78м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина стамбених јединица првог спрата износи око 707м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина првог спрата износи око 785м<sup>2</sup>.

- **Други спрат** намењен је за 12 (дванаест) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (ходник, степенишни простор и простор за лифт).

- Стан бр.13 корисне површине око 67м<sup>2</sup>,

- Стан бр.14 корисне површине око 67м<sup>2</sup>,

- Стан бр.15 корисне површине око 66м<sup>2</sup>,

- Стан бр.16 корисне површине око 51м<sup>2</sup>,

- Стан бр.17 корисне површине око 50м<sup>2</sup>,

- Стан бр.18 корисне површине око 50м<sup>2</sup>,

- Стан бр.19 корисне површине око  $45\text{m}^2$ ,
- Стан бр.20 корисне површине око  $48\text{m}^2$ ,
- Стан бр.21 корисне површине око  $31\text{m}^2$ ,
- Стан бр.22 корисне површине око  $70\text{m}^2$ ,
- Стан бр.23 корисне површине око  $81\text{m}^2$ ,
- Стан бр.24 корисне површине око  $80\text{m}^2$ ,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око  $78\text{m}^2$ .

Укупна корисна површина стамбених јединица другог спрата износи око  $707\text{m}^2$ .

Укупна корисна површина другог спрата износи око  $785\text{m}^2$ .

- **Трећи спрат** намењен је за 12 (дванаест) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (ходник, степенишни простор и простор за лифт).

- Стан бр.25 корисне површине око  $67\text{m}^2$ ,
- Стан бр.26 корисне површине око  $67\text{m}^2$ ,
- Стан бр.27 корисне површине око  $66\text{m}^2$ ,
- Стан бр.28 корисне површине око  $51\text{m}^2$ ,
- Стан бр.29 корисне површине око  $50\text{m}^2$ ,
- Стан бр.30 корисне површине око  $50\text{m}^2$ ,
- Стан бр.31 корисне површине око  $45\text{m}^2$ ,
- Стан бр.32 корисне површине око  $48\text{m}^2$ ,
- Стан бр.33 корисне површине око  $31\text{m}^2$ ,
- Стан бр.34 корисне површине око  $70\text{m}^2$ ,
- Стан бр.35 корисне површине око  $81\text{m}^2$ ,
- Стан бр.36 корисне површине око  $80\text{m}^2$ ,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око  $78\text{m}^2$ .

Укупна корисна површина стамбених јединица трећег спрата износи око  $707\text{m}^2$ .

Укупна корисна површина трећег спрата износи око  $785\text{m}^2$ .

- **Четврти спрат** намењен је за 12 (дванаест) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (ходник, степенишни простор и простор за лифт).

- Стан бр.37 корисне површине око  $67\text{m}^2$ ,
- Стан бр.38 корисне површине око  $67\text{m}^2$ ,
- Стан бр.39 корисне површине око  $66\text{m}^2$ ,
- Стан бр.40 корисне површине око  $51\text{m}^2$ ,
- Стан бр.41 корисне површине око  $50\text{m}^2$ ,
- Стан бр.42 корисне површине око  $50\text{m}^2$ ,
- Стан бр.43 корисне површине око  $45\text{m}^2$ ,
- Стан бр.44 корисне површине око  $48\text{m}^2$ ,
- Стан бр.45 корисне површине око  $31\text{m}^2$ ,
- Стан бр.46 корисне површине око  $81\text{m}^2$ ,
- Стан бр.47 корисне површине око  $80\text{m}^2$ ,

- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 78м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина стамбених јединица четвртог спрата износи око 707м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина четвртог спрата износи око 785м<sup>2</sup>.

- **Повучени спрат** намењен је за 8 (осам) стамбених јединица у два нивоа (дуплекси) и заједничке просторије у функцији становања (ходник, степенишни простор и простор за лифт).

- Стан бр.49 корисне површине око 123м<sup>2</sup>,

- Стан бр.50 корисне површине око 123м<sup>2</sup>,

- Стан бр.51 корисне површине око 52м<sup>2</sup>,

- Стан бр.52 корисне површине око 78м<sup>2</sup>,

- Стан бр.53 корисне површине око 80м<sup>2</sup>,

- Стан бр.54 корисне површине око 80м<sup>2</sup>,

- Стан бр.55 корисне површине око 92м<sup>2</sup>,

- Стан бр.56 корисне површине око 92м<sup>2</sup>,

- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 74м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина повученог спрата износи око 720м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина повучене етаже износи око 793м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина гаража са техничким просторијама износи око 270м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина пословног простора износи око 575м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина стамбеног простора износи око 3545м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина заједничког простора у функцији становања износи око 465м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина свих простора, износи око 4.865м<sup>2</sup>.

Укупна бруто површина износи око 5.995м<sup>2</sup>.

**2. Уградња унутрашње гасне инсталације** Орман мерно регулационог сет ће бити лоциран на бетонском зиду, одакле ће гас бити транспортован унутрашњом гасном инсталацијом до контејнерске гасне котларнице (гасног генератора топлоте) са инсталираним капацитетом од 329,00kW. Снабдевање топлотном енергијом остварило би се преко индиректне предајне станице лоциране у просторији на нивоу приземља. Повезивање индиректне предајне станице са инсталацијама грејања у становима, предвиђено је преко секундарне инсталације са принудном циркулацијом и системом за прихват експанзије грејног медијума-воде. Кроз степенишни део објекта предвиђен је успонски вод са прикључењем спратних станица на свакој етажи. Свака стамбена јединица поседује независан прикључак на етажну спратну станицу.

Контејнерски топлотни генератор - гасна котларница планира се поред објекта.

### **Трећа фаза изградње обухвата:**

Изградњу стамбено пословног објекта, унутрашње гасне инсталације, и све неопходне инфраструктуре за несметано функционисање објекта.

**1. изградњу стамбено-пословног објекта** спратности П+М+4+Пе, корисне површине око 4863м<sup>2</sup> са 56 (педесет шест) стамбених јединица, два (2) локала намењена су за продавнице непрехрамбеном робом, 78 (седамдесет осам) паркинг и то: 12 (дванаест) паркинг места у гаражи, као и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације, лифтовско окно). На парцели је планирано још 13 паркинг места док се преостали број паркинга (53) предвиђа на улици „Нова 3“.

- **Приземна етажа** намењена је за пословни простор: продавницу непрехрамбеном робом, тоалет и магацин, техничку просторију, као и заједничке просторије у функцији становања (ветробран, степенишни простор, ходник и лифт).

- Локал бр. 1, корисне површине око 307м<sup>2</sup>,

- Заједнички простор у функцији становања корисне површине око 45м<sup>2</sup>.

- Техничка просторија око 23м<sup>2</sup>.

- Гаража за дванаест паркинг места са саобраћајницом око 247м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина приземља износи око 622м<sup>2</sup>.

- **Мезанин** је намењен за пословни простор- локал бр. 2 и заједничке просторије:

- Локал бр. 2 намењен је за трговину на мало корисне површине око 285м<sup>2</sup>,

-Заједнички простор: степениште и степенишни простор, корисне површине око 23м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина мезанина износи око 308м<sup>2</sup>.

- **Први спрат** намењен је за 12 (дванаест) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (ходник, степенишни простор и лифт).

- Стан бр. 1 корисне површине око 67м<sup>2</sup>,

- Стан бр. 2 корисне површине око 67м<sup>2</sup>,

- Стан бр. 3 корисне површине око 66м<sup>2</sup>,

- Стан бр. 4 корисне површине око 51м<sup>2</sup>,

- Стан бр. 5 корисне површине око 50м<sup>2</sup>,

- Стан бр. 6 корисне површине око 50м<sup>2</sup>,

- Стан бр. 7 корисне површине око 45м<sup>2</sup>,

- Стан бр. 8 корисне површине око 48м<sup>2</sup>,

- Стан бр. 9 корисне површине око 31м<sup>2</sup>,

- Стан бр. 10 корисне површине око 70м<sup>2</sup>,

- Стан бр. 11, корисне површине око 81м<sup>2</sup>,

- Стан бр. 12, корисне површине око 80м<sup>2</sup>,

- Заједнички простор у функцији становања корисне површине око 78м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина стамбених јединица првог спрата износи око 707м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина првог спрата износи око 785м<sup>2</sup>.

- **Други спрат** намењен је за 12 (дванаест) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (ходник, степенишни простор и простор за лифт).

- Стан бр.13 корисне површине око 67м<sup>2</sup>,

- Стан бр.14 корисне површине око 67м<sup>2</sup>,

- Стан бр.15 корисне површине око 66м<sup>2</sup>,

- Стан бр.16 корисне површине око 51м<sup>2</sup>,

- Стан бр.17 корисне површине око 50м<sup>2</sup>,

- Стан бр.18 корисне површине око 50м<sup>2</sup>,

- Стан бр.19 корисне површине око 45м<sup>2</sup>,

- Стан бр.20 корисне површине око 48м<sup>2</sup>,

- Стан бр.21 корисне површине око 31м<sup>2</sup>,

- Стан бр.22 корисне површине око 70м<sup>2</sup>,

- Стан бр.23 корисне површине око 81м<sup>2</sup>,

- Стан бр.24 корисне површине око 80м<sup>2</sup>,

- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 78м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина стамбених јединица другог спрата износи око 707м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина другог спрата износи око 785м<sup>2</sup>.

- **Трећи спрат** намењен је за 12 (дванаест) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (ходник, степенишни простор и простор за лифт).

- Стан бр.25 корисне површине око 67м<sup>2</sup>,

- Стан бр.26 корисне површине око 67м<sup>2</sup>,

- Стан бр.27 корисне површине око 66м<sup>2</sup>,



- Стан бр.28 корисне површине око  $51\text{m}^2$ ,
- Стан бр.29 корисне површине око  $50\text{m}^2$ ,
- Стан бр.30 корисне површине око  $50\text{m}^2$ ,
- Стан бр.31 корисне површине око  $45\text{m}^2$ ,
- Стан бр.32 корисне површине око  $48\text{m}^2$ ,
- Стан бр.33 корисне површине око  $31\text{m}^2$ ,
- Стан бр.34 корисне површине око  $70\text{m}^2$ ,
- Стан бр.35 корисне површине око  $81\text{m}^2$ ,
- Стан бр.36 корисне површине око  $80\text{m}^2$ ,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око  $78\text{m}^2$ .

Укупна корисна површина стамбених јединица трећег спрата износи око  $707\text{m}^2$ .

Укупна корисна површина трећег спрата износи око  $785\text{m}^2$ .

- **Четврти спрат** намењен је за 12 (дванаест) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (ходник, степенишни простор и простор за лифт).

- Стан бр.37 корисне површине око  $67\text{m}^2$ ,
- Стан бр.38 корисне површине око  $67\text{m}^2$ ,
- Стан бр.39 корисне површине око  $66\text{m}^2$ ,
- Стан бр.40 корисне површине око  $51\text{m}^2$ ,
- Стан бр.41 корисне површине око  $50\text{m}^2$ ,
- Стан бр.42 корисне површине око  $50\text{m}^2$ ,
- Стан бр.43 корисне површине око  $45\text{m}^2$ ,
- Стан бр.44 корисне површине око  $48\text{m}^2$ ,
- Стан бр.45 корисне површине око  $31\text{m}^2$ ,
- Стан бр.46 корисне површине око  $81\text{m}^2$ ,
- Стан бр.47 корисне површине око  $80\text{m}^2$ ,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око  $78\text{m}^2$ .

Укупна корисна површина стамбених јединица четвртог спрата износи око  $707\text{m}^2$ .

Укупна корисна површина четвртог спрата износи око  $785\text{m}^2$ .

- **Повучени спрат** намењен је за 8 (осам) стамбених јединица у два нивоа (дуплекси) и заједничке просторије у функцији становања (ходник, степенишни простор и простор за лифт).

- Стан бр.49 корисне површине око  $123\text{m}^2$ ,
- Стан бр.50 корисне површине око  $123\text{m}^2$ ,
- Стан бр.51 корисне површине око  $52\text{m}^2$ ,
- Стан бр.52 корисне површине око  $78\text{m}^2$ ,
- Стан бр.53 корисне површине око  $80\text{m}^2$ ,
- Стан бр.54 корисне површине око  $80\text{m}^2$ ,
- Стан бр.55 корисне површине око  $92\text{m}^2$ ,
- Стан бр.56 корисне површине око  $92\text{m}^2$ ,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око  $74\text{m}^2$ .

Укупна корисна површина повученог спрата износи око  $720\text{m}^2$ .

Укупна корисна површина повучене етаже износи око 793м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина гаража са техничким просторијама износи око 270м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина пословног простора износи око 592м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина стамбеног простора износи око 3545м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина заједничког простора у функцији становања износи око 455м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина свих простора износи око 4.863м<sup>2</sup>.

Укупна бруто површина износи око 5.995м<sup>2</sup>.

### 3. Уградња унутрашње гасне инсталације

Орман мерно регулационог сет ће бити ложиран на бетонском зиду сутеренске етаже, одакле ће гас бити транспортован унутрашњом гасном инсталацијом до контејнерске гасне котларнице (гасног генератора топлоте) са инсталисаним капацитетом од 329,00kW. Снабдевање топлотном енергијом остварило би се преко индиректне предајне станице ложиране у просторији на нивоу приземља. Повезивање индиректне предајне станице са инсталацијама грејања у становима, предвиђен је преко секундарне инсталације са принудном циркулацијом и системом за прихват експанзије грејног медијума-воде. Кроз степенишни део објекта предвиђен је успонски вод са прикључењем спратних станица на свакој етажи. Свака стамбена јединица поседује независан прикључак на етажну спратну станицу. Одзрачивање успонске вертикале је преко одзрачних судова на врху успонске вертикале.

Контејнерска гасна котларница се планира поред објекта на северо западној страни.

#### Категорија и класа објекта: Доминантна категорија В

##### Прва фаза:

Стамбени део - В - 112222 - 82.75 %

Пословни део - В - 123002 - 12.18 %

Гаража – В – 124210 – 5.07%

##### Друга фаза:

Стамбени део - В - 112222 - 83.09 %

Пословни део - В - 123002 - 11.83 %

Гаража – В – 124210 – 5.08%

##### Трећа фаза:

Стамбени део - В - 112222 - 82.75 %

Пословни део - В - 123002 - 12.18 %

Гаража – В – 124210 – 5.07%

**Фазност изградње:** Три фазе изградње.

**Тип објекта:** Слободностојећи објекти.

**Спратност објекта:** Максимална дозвољена спратност износи По+П+М+4+Пк/Пс са дуплексима.

Спратност планираних објеката П+М+4+Пе.

**Заузетост парцеле под планираним и постојећим објектима:** Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је око 3000м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираним објектом у првој фази износи око 911м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираним објектом у првој фази износи око 911м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираним објектом у првој фази износи око 911м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираним објектом у првој фази износи око 2733м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Индекс није прописан Планом.

Према ИДР-у бруто развијена површина планираног објекта у првој фази износи 5995м<sup>2</sup>.

Према ИДР-у бруто развијена површина планираног објекта у другој фази износи 5995м<sup>2</sup>.

Према ИДР-у бруто развијена површина планираног објекта у трећој фази износи 5995м<sup>2</sup>.

Укупна бруто развијена површина планираних објеката износи 17985м<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, паранетима и оградама.

**Корисна површина објекта:**

Корисна површина стамбено-пословног објекта прве фазе је око 4.863м<sup>2</sup>.

Корисна површина стамбено-пословног објекта друге фазе је око 4.855м<sup>2</sup>.

Корисна површина стамбено-пословног објекта прве фазе је око 4.863м<sup>2</sup>.

**Укупна корисна површина планиране изградње износиће око 14,581м<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

Гаража минимално 2,40м.

**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 501-49/2022-III-01 од 17.02.2022.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: На основу Улова у погледу мера заштите од пожара издатих од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-2564/22 од 21.02.2022.год. нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара, али је потребно применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара. Такође, потребно 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.

**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. Свеслободне површине парковски уредити са засадом високог и ниског растиња. У оквиру зелених површина предвидети упојни канал у који се могу испуштати пречишћене атмосферске воде са интерних саобраћајница на парцели, као и са кровова планираних објекта.

**Пешачке и приступне саобраћајнице:** Дозвољено је паркирање на јавној површини у улицама које дефинишу комплекс. Прилаз комплексу са три слободностојећа објекта је планиран преко интерне саобраћајнице која је двосмерна од ул. Светосавске до ул. Нова 3. Унутарблоковским саобраћајницом - интерном двосмерном саобраћајницом дуж које је на северној страни планиран управни паркинг а на јужној страни се налазе приступи мањим унутарблоковским паркинзима и гаражама у приземљима објекта. Интерна саобраћајница пролази кроз пасаже формиране на сваком од објекта. Пешачки улаз је оставрен из улице Омладинске преко платоа. Укупно је предвиђена изградња 206 (двеста шест) паркинг места, од чега се 116 (сто педесет) паркинг места грди на површинама јавне намене, како је приказано у графичком прилогу.

Неопходно је да инвеститор склопи Уговор са јединицом локалне самоуправе (Одељење за инвестиције општине Стара Пазова) за потребе изградње недостајућих паркинг места у планираној улици Нова 3 где се у трећој фази планира изградња 53 паркинг места, ул. Омладинској где се планира у првој фази изградње 25 (двадесет пет ) паркинг места, у другој фази се планира 28 (двадесет осам) паркинг места и ул. Светосавској где се у првој фази планира 10 (десет) паркинг места.

**Одводњавање површинских вода:** Атмосферске воде одвести делом на зелене површине на парцели као и делом у уличну атмосферску канализацију (ул. Омладинска) тек након пречишћавања кроз сепаратор уља и масти и довођења у ниво вода које се могу испуштати у јавну атмосферску канализацију. У улици Омладинској постоји отворен канал који је од раскрснице са ул. Нова 3 зацељен правоугаоним бетонским профилом (радови су изведени уз изградњу надвожњака изнад железничке пруге и у завршној су фази) .

**Одвођење фекалних вода:** Канализацију употребљених вода решити одвођењем у уличну канализациону мрежу у улици Омладинској.

**Врста и висина ограде:** У зонама вишеспратне изградње, грађевинске парцеле се по правилу не ограђују према чл 37, став 8 Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015).

Ограђивање је могуће све до тренутка изградње вишеспратних или других компатибилних објекта (пословне или јавне намене) на суседним парцелама уз обавезу да елементи ограде (темељи, стубови и зид) буду на властитој парцели. Максимална висина ограде до 1,80м.

**Загревање објекта:** Објекти ће се загревати на гас. У становима је предвиђен систем једноцевног радијаторског 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 плана водова РГЗ-а Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад картиране су инсталације гаса, фекалне канализације и телефона.

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

- Саобраћајни услови: Према условима од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број: 194 8 2021 од 18.02.2022.год. за потребе изградње предметних објеката на парцели 4884/8 к.о. Нова Пазова, инвеститор је у обавези да склопи уговор са надлежним одељењем општинске управе општине Стара Пазова о недостајућој инфраструктури на површинама јавне намене у улицама Светосавска, Омладинска и Нова 3 у Новој Пазови.
- Електро услови: Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број:88.1.1.0.-Д-07.17.- 66477-22 од 25.02.2022.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 01.03.2022.год. не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура довољног капацитета на предметном локалитету, те да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је изградити нову МБТС 20/0,4кV и прикључни 20кV кабловски вод, односно закључити уговор о изградњи нове МБТС 20/0,4кV између имаоца јавног овлашћења „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд и инвеститора или јединице локалне самоуправе.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 941 од 18.02.2022.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: Д210-67506/1-2022 од 18.02.2022.год.
- Гасни услови:

Према условима од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 607-2/22 од 07.03.2022.год.

Према техничким условима –извештају о могућности прикључења објекта од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 607-3/22 од 07.03.2022. год.

**Напомена:**

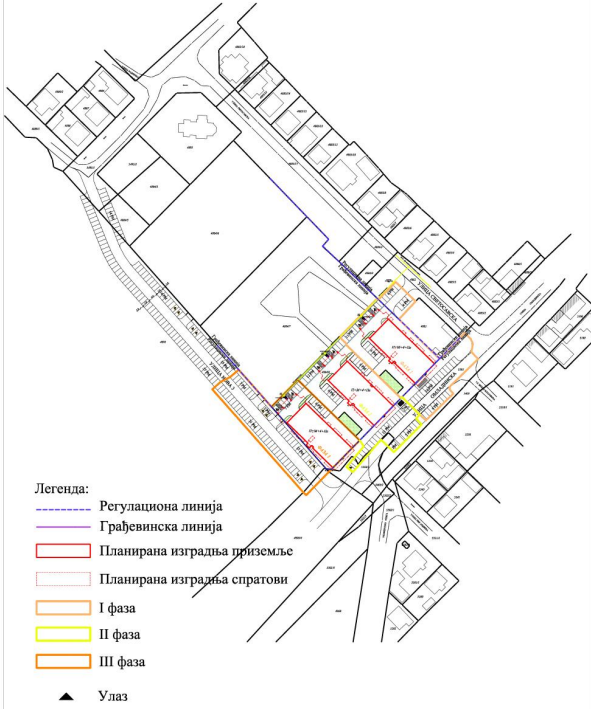
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Пре подношења захтева за грађевинску дозволу инвеститор је у обавези да закључи Уговор о изградњи нове МБТС 20/0,4кV између имаоца јавног овлашћења „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд и инвеститора или јединице локалне самоуправе.

Пре подношења захтева за грађевинску дозволу инвеститор је у обавези да закључи Уговор са надлежним одељењем општинске управе општине Стара Пазова о недостајућој инфраструктури на површинама јавне намене у улицама Светосавска, Омладинска и Нова 3 у Новој Пазови.

# Приказ регулационих и грађевинских линија

Размера 1:1000



Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат. парц. бр. 4884/8 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, СКН Стара Пазова, бр. 952-04-098-2593/2022 од 11.02.2022.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат. парц. бр. 4884/8 к.о. Нова Пазова од РГЗ,СКН Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-2970/2022 од 14.02.2022.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, од Општинске управе општине Стара Пазова, Одељење за привреду број 501-49/2022-III-01 од 17.02.2022.год.
4. Услови од РС, МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-2564/22 од 21.02.2022.год.
5. Услови ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број: 194 8 2021 од 18.02.2022.год.
6. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.- 66477-22 од 25.02.2022.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 01.03.2022.год.
7. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 941 од 18.02.2022.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: Д210-67506/1-2022 од 18.02.2022.год.
9. Услови од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 607-2/22 од 07.03.2022. год.
10. Технички услови –извештај о могућности прикључења објекта од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 607-3/22 од 07.03.2022. год.
11. Катастарско топографски план кат. парц. бр. 4884/8 к.о. Нова Пазова израђен од стране „GEOSPECIJAL“ д.о.о. Стара Пазова јануар 2022.год.
12. Идејно решење израђено од „DREAMERS ARCHITECTS“ Никола Граовац ПР из Београда, бр. пројекта 01/22, Београд, фебруар 2022.год.
13. Идејно решење унутрашње гасне инсталације израђено од „VukaZ Term“ д.о.о. Стара Пазова, бр. пројекта ИДР-УГИ-135/22, Стара Пазова, фебруар 2022.год.
14. Изјава од „DREAMERS ARCHITECTS“ Никола Граовац ПР из Београда, бр. пројекта 01/22, Београд, март 2022.год.
15. Пуномоћ за заступање од стране „CONCRETE LAND“ д.о.о. из Старих Бановаца дато Граовац Николи из Београда, електронски потписано дана 09.02.2022. год. оверено код јавног бележника Снежане Скорић бр. УОП-П: 83-2022 од 11.01.2022. год.
16. Пуномоћ за заступање од стране „INVEST GLOBAL GROUP 021“ д.о.о. из Ченеја дато Граовац Николи из Београда, електронски потписано дана 09.02.2022. год. оверено код јавног бележника Снежане Скорић бр. УОП-П: 82-2022 од 11.01.2022. год.
17. Такса за решење у износу од 4.210,00 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 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 25-51039937, прималац Агенција за привредне регистре.
20. Такса за локацијске услове у износу од 1.307,485 дин 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:**

**Начелница**

Биљана Симеуновић струк.инж.грађ.

Радомир Невајда дипл. правник

Душанка Грозданић Миловић, дипл.инж.арх.

**Доставити:**

1. „CONCRETE LAND“ д.о.о. из Старих Бановаца и „INVEST GLOBAL GROUP 021“ д.о.о. из Ченеја, путем пуномоћника,
2. Одељење за привреду ОУ Стара Пазова,
3. МУП Одељење за ванредне ситуације Сремска Митровица,
4. ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова,
5. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. 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,