



Република Србија  
Општина Стара Пазова  
Општинска управа Стара Пазова  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: ROP-SPZ-22760-LOCH-2/2022  
Дана: 18.08.2022. године  
Стара Пазова, Светосавска 11  
Број телефона: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ  
ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ЗА ПРОИЗВОДЊУ БЕТОНСКИХ ОБЛОГА И  
ПОСЛОВНО – СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА  
на кат. парц. бр. 3513/17, 3513/18 и 3514/8 к.о. Стари Бановци  
ул. Царски пут бб у Старим Бановцима  
блок 33**

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

**Подносилац захтева:**

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

из Старих Бановаца, ул. Грчка бр. 30

**Пуномоћник:** „Urban Project“ д.о.о. (ПИБ 111553102)

из Старе Пазове, ул. Шафарикова бр. 10,

чије је овлашћено лице Драгана Милојевић

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-22760-LOCH-2/2022 од 29.07.2022. године.

**Подаци о локацији:** Зона становања - блок 33 намењен је индивидуалном становању са пратећим пословним и помоћним објектима.

**Катастарска парцела:**

Према увиду у Јавни приступ републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3513/17 к.о. Стари Бановци, уписана у лист непокретности број 4941 к.о. Стари Бановци у површини од 13а 68м<sup>2</sup>.

Према увиду у Јавни приступ републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3513/18 к.о. Стари Бановци, уписана у лист непокретности број 4941 к.о. Стари Бановци у површини од 13а 60м<sup>2</sup>.

Према увиду у Јавни приступ републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3514/8 к.о. Стари Бановци, уписана у лист непокретности број 4941 к.о. Стари Бановци у површини од 25а 79м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Зона становања је дефинисана као зона породичне стамбене изградње и мешовите стамбене изградње. У или уз сваки стамбени објекат дозвољава се изградња пословног простора само са делатностима које не ремете становање.

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

**Степен заузетости парцеле:** До 50% (максимално 2.654м<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 0,7 (максимално 3.715м<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:** Минимално 30 % (минимално 1.592м<sup>2</sup>).

**Намена објекта:** Планирана је изградња:

- производног објекта, корисне површине око 995м<sup>2</sup>, од чега око 960м<sup>2</sup> спада у део за производњу бетонских подних и зидних облога, а остало су пратеће просторије (тоалет, ходник, гардероба, чајна кухиња са трпезаријом), спратности П+0;
- пословно – стамбеног објекта, који се састоји из стамбеног дела са једном стамбеном јединицом на спрату, корисне површине од око 200м<sup>2</sup>, док је у приземљу планиран пословни простор чија је намена изложбени и продајни простор (нето површине око 150м<sup>2</sup>) са пратећим просторијама, корисне површине од око 200м<sup>2</sup>. Спратност овог објекта је П+0, укуна корисна површина око 400м<sup>2</sup>.

**Категорија и класа објекта:**

Објекат за производњу подних и зидних облога – В – 125102 – 100%

Пословно – стамбени објекат:

Стамбени део – А – 111011 – 49,51%

Пословни део – Б – 122011 – 50,49%

**Фазност изградње:** Нема фазне изградње.

**Тип објекта:** Слободностојећи објекти.

**Спратност објекта:** Максимална дозвољена спратност износи П+1+Пк.

Спратност планираних објеката је П+0-П+1.

**Заузетост парцеле:** Максимална дозвољена заузетост парцеле је 2.654м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под производним објектом износи око 1.025м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под пословно – стамбеним објектом износи око 230м<sup>2</sup>.

Укупна заузетост износи око 1.255м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимално дозвољена изграђеност парцеле је 3.715м<sup>2</sup>.

Бруто површина производног објекта износиће око 1.025м<sup>2</sup>.

Бруто површина пословно – стамбеног објекта износиће око 460м<sup>2</sup>.

Укупна бруто развијена грађевинска површина износиће око 1.485м<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 производног објекта износиће око 995м<sup>2</sup>.

Корисна површина пословно – стамбеног објекта износиће око 400м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина објеката износиће око 1.395м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

**Кота приземља:** Кота приземља је минимум +0.10м у односу на припадајуће саобраћајнице.

**Светла висина просторија:**

Стамбени простор - минимално 2,60м.

Пословни простор - минимално 2,80м.

Производни простор - минимално 2,80м, а у зависности од технологије производње.

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

Прозорски отвори према кат.парц. бр. 3515 к.о. Стари Бановци морају имати парпетни зид минималне висине од 1,80м.

**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 501-212/2022-III-01 од 04.08.2022. год. није неопходно подношење захтева за покретање поступка процене утицаја наведеног пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: На основу Услови од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-12724/22 од 04.08.2022. год. нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара, у фази пројектовања и изградње предметних објеката са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, потребно је применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара. Сходно чл. 123 Закона о планирању и изградњи, а у складу са одредбама Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/19) и чл. 33 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09, 20/15 и 87/18) 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:** Објекат прилагодити ситуацији на терену и регулисати га 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:** Предвиђена је изградња интерних саобраћајница за путничка возила, противпожарна возила, паркиралишта за путничка возила, пешачке стазе, укључујући и саобраћајно прикључење интерних саобраћајница на јавну саобраћајницу.

Ширина пројектованих интерних саобраћајница за теретна возила и путничка возила износи 6,50м и предвиђене су за двосмерни саобраћај. са једним прикључењем на јавну саобраћајницу (улаз/излаз), улицу Царски пут. Око објекта су

пројектоване пешачке стазе ширине мин 0,60м.

Предвиђено је 12 (дванаест) паркинг места на парцели корисника.

**Одводњавање површинских вода:** Атмосферске воде одвести на зелене површине на парцели.

**Одвођење фекалних вода:** Канализацију употребљених вода решити одвођењем у водонепропусне септичке јаме, која представљају прелазно решење до изградње уличне канализационе мреже. Удаљеност септичке јаме је минимално 3,00м од било које међе парцеле.

**Врста и висина ограде:** Око парцеле потребно је изградити ограду. Елементи ограде (темељи, стубови, 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 1,80м.

**Загревање објекта:** Предвиђено је загревање пословно-стамбеног објекта, на ел. енергију или чврста горива, док се производни објекат неће загревати.

**Подземне инсталације:** Приликом предметног рушења и изградње водити рачуна о постојећој надземној и подземној инсталацији и околним суседним објектима. Све нарушене јавне и остале површине довести у првобитно стање.

Према Уверењу издатом од РГЗ-а Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, нема уписаних водова за предметне парцеле.

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

- Саобраћајни услови: Према условима од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број 194 75 2022 од 03.08.2022.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.-344897-22 од 09.08.2022.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 10.08.2022.год. Инвеститор је у обавези да изгради нову СТС називне снаге 160kVA, преносног односа 20/0,42kV и комплетно опремљену ВН и НН опремом, као и да обезбеди несметан прилаз Електродистрибуцији до СТС. Нова СТС није предмет ових локацијских услова.

- Водни и канализациони услови:

Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 7690 од 08.08.2022. год. за напајање хидрантске мреже мора се предвидети систем за повишење притиска који се не може прикључити директно на водоводну мрежу.

- 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 Д210-318256/1-2022 од 05.08.2022. год.
- Гасни услови:

Према условима од „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова број 2724-2/22 од 11.08.2022. год. кроз улицу Царски пут (кат.парц. бр. 2693/1 к.о. Стари Бановци) не постоји изграђена дистрибутивна гасна мрежа и нема услова за прикључење објекта на гасоводни систем.

**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.

Инвеститор треба са надлежним одељењем општине Стара Пазова да регулише међусобне обавезе у погледу комуналног опремања предметне локације водоводном мрежом, а у складу са Законом 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) и Одлуком о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта („Сл. лист општина Срема“ бр. 5/15, 17/15, 9/17 и 12/22).

Инвеститор је у обавези да прибави сагласност власника кат.парц. бр. 3515 к. о. Стари Бановци за постављање објекта на удаљености од међе мањој од оне прописане планским документом.

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.



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

1. Копија катастарског плана за кат. парц. бр. 3513/17, 3513/18 и 3514/8 к.о. Стари Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-15747/2022 од 01.08.2022.год.
2. Уверење да нема уписаних водова за кат. парц. бр. 3513/17, 3513/18 и 3514/8 к.о. Стари Бановци од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-17420/2022 од 01.08.2022.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-212/2022-III-01 од 04.08.2022. год.
4. Услови од РС, МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-12724/22 од 04.08.2022. год.
5. Услови ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број 194 75 2022 од 03.08.2022.год.
6. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-344897-22 од 09.08.2022.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 10.08.2022.год.
7. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 7690 од 08.08.2022. 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 Д210-318256/1-2022 од 05.08.2022. год.
9. Услови од „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова број 2724-2/22 од 11.08.2022.год.
10. Катастарско топографски план кат. парц. бр. 3513/17, 3513/18 и 3514/8 к.о. Стари Бановци израђен од стране „GEOSPECIJAL“ д.о.о. Стара Пазова, јула 2022.год.
11. Идејно решење израђено од „URBAN PROJEKT“ д.о.о из Старе Пазове, бр. пројекта 31/2022, Стара Пазова, јула 2022.год.
12. Пуномоћје за заступање од стране „CONCRETE LAND“ д.о.о. из Старих Бановаца дато „URBAN PROJEKT“ д.о.о. из Старе Пазове, у Старим Бановцима 27.06.2022. године.
13. Такса за захтев у износу од 4.210,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
14. 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.

15. Накнада за ЦЕОП у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 82-51118682, прималац Агенција за привредне регистре.
16. Такса за локацијске услове у износу од 155.550,00 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.

**Начелница:**

Душанка Грозданић Миловић, д.и.а.

Доставити:

1. „CONCRETE LAND“ д.о.о. из Старих Бановаца, 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.