



Република Србија  
Општина Стара Пазова  
Општинска управа Стара Пазова  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: РОР-SPZ-34275-ЛОСН-2/2022  
Дана: 25.11.2022. године  
Стара Пазова, Светосавска бр.11  
Број телефона: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ  
ЗА ИЗГРАДЊУ  
КОМПЛЕКСА НОВЕ ТЕХНИЧКЕ ШКОЛЕ (СА УЧЕНИЧКИМ ДОМОМ),  
У ДВЕ ФАЗЕ  
на кат.парц. бр. 3088/1, 3088/12 и 3088/13, к.о. Стара Пазова,  
ул. Пере Нинковића бб, Стара Пазова  
блок 80**

**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), 31/2019, 37/19 др. Закон, 9/20 и 52/2021), чл. 118. Закона о општем управном поступку („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 18/16 и 95/18), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским 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 основ за израду локацијских услова:** План генералне регулације за насеље Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17, 43/20 и 12/22).

**Урбанистички пројекат:** Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу комплекса за образовање-објекат средње школе и ученичког дома на ГП1 која се формира од кат. парцеле бр. 3088/1, 3088/12 и 3088/13 све к.о. Стара Пазова, израђен од „Studio A&D Architects“ из Београда, на који је Комисија за планове општине Стара Пазова дала позитивно мишљење на 87. седници одржаној дана 16.09.2022.год. и који је потврђен од Одељења за урбанизам и грађевине Општинске управе Стара Пазова дана 10.10.2022. године под бројем 350-186/2022-III-05.

**Подносилац захтева:** **ОПШТИНА СТАРА ПАЗОВА** (ПИБ 1011241970)  
из Старе Пазове, ул. Светосавска бр. 11,

**Овлашћено лице:** Бранка Јовановић из Београда.

**Број и дан подношења захтева:** РОР-SPZ-34275-LOC-1/2022 од 15.11.2022. године.

**Подаци о локацији:** Урбанистичка зона – део блока 80, намењен за површине јавне намене.

**Катастарске парцеле:**

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц. бр. 3088/1 к.о. Стара Пазова, уписана у лист непокретности број 10011 к.о. Стара Пазова, у површини од 01ха 65а 41м<sup>2</sup>.

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3088/12 к.о. Стара Пазова, уписана у лист непокретности број 10409 к.о. Стара Пазова, у површини од 09а 18м<sup>2</sup>.

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр 3088/13 к.о. Стара Пазова, уписана у лист непокретности број 10011 к.о. Стара Пазова 39а 49м<sup>2</sup>.

**Намена парцела:** Кат. пацелe бр. 3088/1 и 3088/13 к.о.Стара Пазова припадају грађевинском земљишту у обухвату плана генералне регулације. Предметне кат. парцеле припадају Блоку 80, површина ОЗ намењеној за површине и објекте јавне намене- изградњу средње школе;

Кат. парцела бр. 3088/13 к.о Стара Пазова припада грађевинском земљишту у обухвату плана генералне регулације. Предметна кат. парцела својим северним делом припада Блоку 80, површини ОЗ намењеној за површине и објекте јавне намене - изградњу средње школе, док јужним делом припада Блоку 80 и намењена је за јавне саобраћајне површине.

**Врста земљишта:** Градско грађевинско земљиште.

**Степен заузетости:** Према урбанистичком пројекту износи за школу око 3.596м<sup>2</sup> и за ученички дом око 1.628м<sup>2</sup> тј. око 25%.

**Израђеност парцеле:** Према урбанистичком пројекту БРГП надземно износи око 9.116м<sup>2</sup>, за школу и око 4.891м<sup>2</sup> за ученички дом.

**Минимална површина под зеленилом:** Минимално 30% што износи 6.240м<sup>2</sup>.

**Намена објекта:** На кат.парц. бр. 3088/1, 3088/12 и 3088/13 планирана је изградња комплекса техничке школе са ученичким домом у две фазе.

У првој фази планира се:изградња објекта школе на кат.парц. бр. 3088/1, који је јединствена целина формирана из 3 сегмента различите спратности – лево и десно крило објекта школе и фискултурна сала. Оба крила школе су спратности Су+П+2, повезана на нивоу сутерена и на нивоу приземља, где је сутеренска етажа просторна целина, а на нивоу приземља је веза између леве и десне стране објекта школе остварена отвореном пасарелом преко проходног дела равног крова (тако да је средишњи део објекта спратности Су+0). Школа је са фискултурном салом повезана степеништима са две различите етаже - једно које води са нивоа приземља, а друго из сутерена. И једно и друго степениште се налазе испод нивоа терена, тако да споља делује да фискултурна сала није повезана са школом, односно да је одвојени објекат. Спратност сале је Су+П. Школа је пројектована за капацитет од 800 до 1.000 ђака, распоређених у две смене.

Бруто површина сутерена објекта школе је око 3.573м<sup>2</sup>, нето површина око 3.132м<sup>2</sup>; бруто површина сутерена фискултурне сале око 1.097м<sup>2</sup>, нето површина је око 1.018м<sup>2</sup>.

Бруто површина приземља објекта школе је око  $2.967\text{m}^2$ , нето површина око  $2.573\text{m}^2$ ; бруто површина приземља физкултурне сале око  $321\text{m}^2$ , нето површина је око  $275\text{m}^2$ .

Бруто површина првог спрата објекта школе је око  $2.913\text{m}^2$ .

Бруто површина другог спрата објекта школе је око  $2.913\text{m}^2$ .

Планирани су и објекти у комплексу за потребе инфраструктурног опремања комплекса, плато за смештај МБТС, простор за подземни ПП резервоар, простор за смештај подземних контејнера за отпад, предвиђени су и спортски терени за кошарку и одбојку, као и интерне саобраћајнице за I фазу (интерне саобраћајнице 1 и 2), површине око  $2.868\text{m}^2$ .

У другој фази планиран је објекат ученичког дома на деловима кат.парц. бр. 3088/1 и 3088/12, и целој кат.парц.бр. 3088/13, као слободностојећи објекат спратности П+2. Ученички дом располаже са 257 кревета. Постоје три улаза у објекат, један главни и два противпожарна излаза. Укупна БРГП је око  $4.891\text{m}^2$ , а корисна површина око  $4.261\text{m}^2$ .

Приступ комплексу из ул. Банијске, предвиђен за објекат ученичког дома као и економски приступ за доставна возила (интерна саобраћајница 3, површине око  $925\text{m}^2$ ), је такође планирана у другој фази изградње, као и сразмеран број од 21 (двадесет и једног) паркинг места (од тога два за особе са инвалидитетом).

**Категорија и класа објекта:** Доминантна категорија објеката је В.

Зграде средњих школа (нпр. гимназије, техничке и сродне школе, индустријске и друге стручне школе) - В – 126331 – 100%

Зграде за заједничко становање, укључујући станове са потпуном услугом одржавања и чишћења за старије особе, студенте, децу и друге друштвене групе, као нпр. домови пензионера, установе и домове који пружају бригу за старије и хендикепиране особе, радничка преноћишта, студентске домове, сиротишта, преноћишта уз зграде интерната, домове бескућника, манастире и др. – В – 113002 – 100%

**Фазност изградње:** Предвиђена је изградња у две фазе.

**Тип објекта:** Слободностојећи објекти.

**Спратност објекта:** Максимална спратност није предвиђена Планом.

Спратност објекта школе је Су+П+2, односно Су+П (део физкултурне сале), а спратност ученичког дома је П+2.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле није предвиђена планом.

Укупна БРУТО изграђена површина износи око  $13.786\text{m}^2$  за школу и око  $4.891\text{m}^2$  за ученички дом.

БРГП надземно износи око  $9.116\text{m}^2$ , за школу и око  $4.891\text{m}^2$  за ученички дом.

*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 планираних објеката износи око 11.626м<sup>2</sup> за школу и око 4.261м<sup>2</sup> за ученички дом.

**Карактер објекта:** Стални.

**Кота приземља:** Минимално + 0,10м.

**Светла висина просторија:** светла висина свих наставних просторија за нормалну кубатуру ваздуха износи минимално 3м; од наведене минималне висине одступа се само при изградњи сале за Физичко и здравствено васпитање (7м) и кабинета за кондиционо и корективно вежбање (3,70м);

**Осветљење 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 501-187/2022-III-01 од 04.07.2022. год. није неопходно подношење захтева за покретање поступка процене утицаја наведеног пројекта на животну средину
- Противпожарна заштита: На основу услова у погледу мера заштите од пожара од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 број 217-18275/22 од дана 02.11.2022. 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. 68/19) и чл. 33 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 111/09 и 20/15) потребно је, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.
- Санитарна заштита: На основу санитарних услова од РС АПР Покрајински секретаријат за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Сремској Митровици број 138-53-001054-2/2022-14 од 07.11.2022. год. објекат у коме се обавља васпитно-образовна делатност подлеже санитарном надзору, па пре почетка обављања делатности у њему морају бити обезбеђени прописани општи и посебни санитарни услови.
- Заштита споменика културе: На основу услова чувања, одржавања и коришћења и мера заштите од Завода за заштиту споменика културе из Сремске Митровице под бројем 288-07/22-3 од 11.07.2022. године на предметном подручју до сада нису констатовани локалитети археолошког садржаја
- Заштита природе: На основу Решења о условима заштите природе, издатог од Покрајинског секретаријата за заштиту природе, 03 бр. 020-1893/2 од 08.2022.године у обухвату простора коме припада катастарска парцела бр. катастарске парцеле 3088/1, 3088/12, 3088/13 к.о. Стара Пазова нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, утврђених еколошки значајних подручја, еколошких коридора од међународног значаја нити других елемената еколошке мреже Републике Србије

**Нивелација и регулација:** Објекте прилагодити ситуацији на терену и регулисати их према графичком прилогу који је саставни део ових локацијских услова са датим регулационим и

грађевинским линијама.

**Обрада слободних површина:** Слободне површине парцеле уредити у виду травнатих површина. Све слободне површине парковски уредити са засадам високог и ниског растиња.

**Пешачке и приступне саобраћајнице:** Главни приступ комплексу планиран је из ул. Пере Нинковића, као колски улаз/излаз за путничка, доставна и противпожарна возила саобраћајнице ширине 6,00м са комплекса и као независан пешачки улаз, централно позициониран. Други приступ комплексу је из ул. Банијске.

Предвиђено је укупно 106 паркинг места (за обе фазе изградње) за путничка возила (од тога 6 (шест) паркинг места за особе са инвалидитетом), димензија 2,50x5,00м за управно паркирање и 3,70x5,00м за паркинг места намењена особама са инвалидитетом. За 30% паркинг места од укупног броја паркинг места, предвиђене су растер плоче.

**Одводњавање површинских вода:** Одвођење условно чистих атмосферских вода у отворени канал Голубинци-Бановци који пролази северном страном комплекса, према условима ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад.

**Одводњавање фекалних вода:** Канализацију прикључити на уличну канализацију употребљених вода на новопроектирани шахт.

**Врста и висина оградe:** Комплекс објеката средњег образовања се оградајује транспарентном оградом са капијом (контролисаног улаза и излаза) зиданог парапета максимално до висине 80цм. Дозвољено је оградајување спортских терена транспарентном заштитном мрежом максималне висине до 300цм. У градовима минимална висина оградe износи 150цм, препоручује се висина од 180цм. Дозвољено је постављање живе оградe у комбинацији са жичаном оградом према истим условима. Пешачке и колске капије су у складу са општим изгледом оградe и отварају се ка унутрашњости комплекса.

**Загревање објекта:** Објекат ће се загревати на гас. Гасификација није предмет ових локацијских услова.

**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 у РГЗ Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад картиране су електроинсталације.

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

- Саобраћајни услови:

Према техничким условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број 194 72 2022 од 15.07.2022.год.

Према техничким условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број 194 124 2022 од 04.11.2022.год.

- Електро услови:

Према Условима за пројектовање и прикључење од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-294491-22 од 08.07.2022.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 08.07.2022.год.

Према Условима за пројектовање и прикључење од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-477398-22 од

07.11.2022.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 08.11.2022.год. у моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета на предметном локалитету, те је потребно изградити нову МБТС 20/0,4кV и 20кV прикључни кабловски вод, односно, закључити Уговор о изградњи недостајућих електроенергетских објеката између имаоца јавног овлашћења „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме и Инвеститора.

- Водни и канализациони услови:

Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 6651 од 08.07.2022. год.

Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 10158 од 03.11.2022. год.

Према Водним условима од ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број П-1180/7-22 од 22.11.2022.год. обавеза Инвеститора је да након изградње предметних објеката, а према члану 122. Закона о водама, прибави водну дозволу

- ТТ услови: Према Техничким условима за пројектовање и прикључење од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу Сремска Митровица, број Д210-285642/1-2022 од 13.07.2022. год.

- Гасни услови: Према Техничким условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број 2348-2/22 од 08.07.2022. год.

#### **Напомена:**

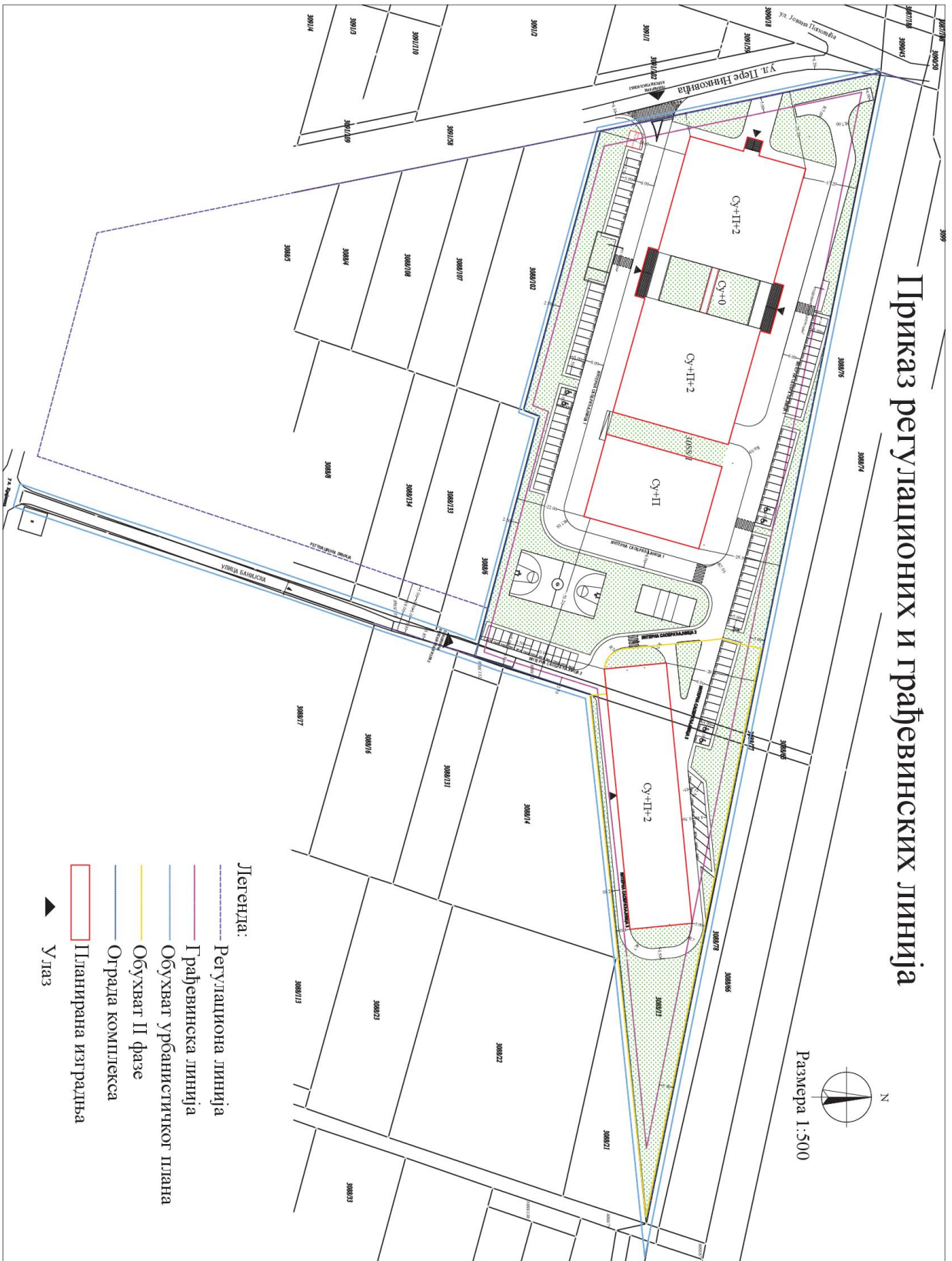
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Уколико се грађевинска дозвола подноси по фазама, прва фаза изградње на кат.парц. бр. 3088/1 није условљена парцелацијом, док за другу фазу изградње која се планира на деловима кат.парц. бр. 3088/1 и 3088/12, и целој кат.парц.бр. 3088/13, неопходно је спровести План парцелације и препарцелације предложен Урбанистичким пројектом.

Пре подношења захтева за грађевинску дозволу инвеститор је у обавези да закључи Уговор о изградњи недостајуће инфраструктуре, тј. нове ТС 20/0,4кV и 20кV прикључног кабловског вода, са имаоцем јавног овлашћења „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме.

Пре подношења захтева за употребну дозволу потребно је формирати једну грађевинску парцелу за комплекс Техничке школе.

# Приказ регулационих и грађевинских линија



Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 3088/1, 3088/12 и 3088/13 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, број 952-04-098-22728/2022 од 01.11.2022.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 3088/1, 3088/12 и 3088/13 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад, број 956-302-25327/2022 од 31.10.2022.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области заштите животне средине од Одељења за привреду Општинске управе Стара Пазова број 501-187/2022-III-01 од 04.07.2022. год.
4. Услови у погледу мера заштите од пожара од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 број 217-18275/22 од дана 02.11.2022. год.
5. Санитарни услови од РС АПР Покрајински секретаријат за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Сремској Митровици број 138-53-001054-2/2022-14 од 07.11.2022. год.
6. Решења о условима заштите природе од Покрајинског секретаријата за заштиту природе, 03 бр. 020-1893/2 од 08.2022.године.
7. Услови чувања, одржавања и коришћења и мере заштите од Завода за заштиту споменика културе из Сремске Митровице под бројем 288-07/22-3 од 11.07.2022. године
8. Технички услови од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број 194 72 2022 од 15.07.2022.год.
9. Технички услови од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број 194 124 2022 од 04.11.2022.год.
10. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-294491-22 од 08.07.2022.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 08.07.2022.год.
11. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-477398-22 од 07.11.2022.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 08.11.2022.год.
12. Водни услови од ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број II-1180/7-22 од 22.11.2022.год.
13. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 6651 од 08.07.2022.год.
14. Технички услови „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 10158 од 03.11.2022.год.
15. Технички услови за пројектовање и прикључење од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу Сремска Митровица, број Д210-285642/1-2022 од 13.07.2022. год.
16. Технички услови предузећа „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова број 2348-2/22 од 08.07.2022. год.
17. Идејно решење израђено од стране „Studio A&D Architects“ д.о.о. из Београда, број техничке документације ИДР 2206-1 из августа 2022. год.
18. Катастарско топографски план израђен од „GEOURB group“ у априлу 2022. год.
19. Овлашћење за заступање дато Бранки Јовановић, као запосленом Општинске управе, под бројем 11-91/2020-III од дана 02.12.2020. год.
20. Накнада за ЦЕОП у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 64-51167479, прималац Агенција за привредне регистре.

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, дипл.инг.арх.

Доставити:

1. Општини Стара Пазова,
2. Одељење за привреду ОУ Стара Пазова,
3. МУП Одељење Сремска Митровица,
4. Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Сремској Митровици,
5. Завод за заштиту споменика културе из Сремске Митровице,
6. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова,
7. ЕПС Дистрибуција, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
8. ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад,
9. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
10. „Телеком Србија“ а.д. Београд, Сектор Сремска Митровица,
11. Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад,
12. „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова.