

Република Србија  
Општина Стара Пазова  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: ROP-SPZ-6063-LOCH-2/2020  
Дана: 07.09.2020. године  
**СТАРА ПАЗОВА**, Светосавска бр.11  
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ  
СКЛАДИШНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА  
на кат. парц. бр. 5472/1 и 5466/4 к.о. Стара Пазова  
ул. Карађорђева бр. 150  
у јужној радној зони**

**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, 83/18 (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. 35/15, 114/15 и 117/17), чл. 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 основ за израду локацијских услова:** План генералне регулације насеља Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17).

**Урбанистички пројекат:** Урбанистички пројекат за изградњу складишно – пословног комплекса П+1/П+0, на кат. парц. бр. 5472/1, 5472/2 и 5466/4 к.о. Стара Пазова у јужној радној зони у Старој Пазови, израђен од стране „KONSALTING“ д.о.о. Стара Пазова, ул. Светосавска бр. 9, на који је Комисија за планове општине Стара Пазова дала позитивно мишљење на 332. седници одржаној дана 12.10.2019. године и који је потврђен од Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Стара Пазова дана 20.01.2020. године под бројем 350-6/2020-III-05.

**Подносилац захтева:** „ММ 99“ д.о.о. Стара Пазова, (ПИБ 100537913)  
Стара Пазова, ул. Карађорђева бр. 150

Пуномоћник: Силвана Ђуричић  
из Нове Пазове.

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-6063-LOCH-2/2020 од 10.04.2020. године.

**Подаци о локацији:** Јужна радна зона-производно - пословна зона Р-2.

**Катастарска парцела:** Кат. парц. бр. 5472/1 к.о. Стара Пазова, која је уписана у Препис листа непокретности број: 10067 к.о. Стара Пазова, у површини 01ха 52а 85м<sup>2</sup>.

Кат. парц. бр. 5466/4 к.о. Стара Пазова, која је уписана у Препис листа непокретности број: 10280 к.о. Стара Пазова, у површини 39а 11м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Изградња складишних, пословних и производних објеката као и изградња објеката у комбинацијама: пословно-производни, пословно складишни, производно-складишни и пословно-производно-складишни.

**Врста земљишта:** Градско грађевинско земљиште.

**Индекс заузетости парцеле:** До 65% (максимално 12477м<sup>2</sup>).

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

**Индекс изграђености парцеле:** До 1,5%.(максимално 28794)

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

**Минимална површина под зеленилом:** 15 % (минимално 2879м<sup>2</sup>).

**Намена објекта:** Планирана је изградња складишно-пословног комплекса. На комплексу постоји изграђен стамбено пословни објекат који се задржава без промене.

Изградња постојећег комплекса планирана је у три фазе и састоји се од три функционално засебна објекта:

**I фаза** обухвата изградњу пословног објекта означеног бројем 1, спратности П+1 корисне површине око 2725м<sup>2</sup>:

Приземље

- салон намештаја са свим пратећим просторијама, корисне површине око 1320м<sup>2</sup>.
- степениште за улаз у теретану на спрату, корисне површине око 20м<sup>2</sup>.
- степениште за улаз у пословни простор на спрату, корисне површине око 15м<sup>2</sup>.

Први спрат

- теретана са пратећим просторијама, корисне површине око 755м<sup>2</sup>.
  - пословни простор за канцеларије, корисне површине око 615м<sup>2</sup>.
- Укупна корисна површина пословног објекта износиће око 2725м<sup>2</sup>.

У склопу ове фазе изградње планирана је изградња интерних саобраћајница на комплексу. Ове саобраћајнице представљају у нарави доградњу постојећих саобраћајница изграђених за потребе постојећег објекта.

Интерне саобраћајнице обухватају манипулативне површине и паркинг просторе за путничка возила и теретна возила (105 пм на парцели и 16 пм у склопу постојећег објекта) укупне површине око 5770м<sup>2</sup> и пешачким стазама 350м<sup>2</sup>.

**II фаза** обухвата изградњу складишног објекта означеног бројем 2, намењеног за складиштење керамичких плочица, спратности П+0, корисне површине око 2720м<sup>2</sup>. Објекат је планиран у продужетку објекта из I фазе.

Приземље

- складиште 1 са пратећим тоалетом, корисне површине око 1435м<sup>2</sup>.
  - складиште 2 са пратећим тоалетом, корисне површине око 1285м<sup>2</sup>.
- Укупна корисна површина складишног објекта износиће око 2720м<sup>2</sup>.

**III фаза** обухвата изградњу складишног објекта означеног бројем 3, намењеног за складиштење бешавних цеви и лима, спратности П+0, корисне површине око 2930м<sup>2</sup>. Објекат је планиран као слободностојећи у задњем делу комплекса.

Приземље

- складиште 1 са пратећим тоалетом, корисне површине око 1465м<sup>2</sup>.
  - складиште 2 са пратећим тоалетом, корисне површине око 1465м<sup>2</sup>.
- Укупна корисна површина складишног објекта износиће око 2930м<sup>2</sup>

**Класификација и категорија објекта:**

Објекат 1 Продајно пословни објекат:

Теретана	126500	28,4%	В
Салон намештаја	123002	48,6%	В
Пословни простор	122012	23%	В

Објекат 2 Складишни објекат:

Складиште: 125222 100% В

Објекат 3 Складишни објекат:

Складиште: 125222 100% В

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

**Тип објекта:** Слободностојећи и дограђени објекти.

**Спратност објекта:** Максимално дозвољена висина венца 15м.

Максимална висина складишно-пословног комплекса је према ИДР је око 12.35м, максималне спратности П+1.

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална дозвољена зузетост парцеле је 12477м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под постојећим објектом је око 2712м<sup>2</sup>.

Под планираним складишно-пословним објектима око 7120м<sup>2</sup>.

Укупна заузетост под под постојећим и планираним објектима је око 9832м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под објектима друског саобраћаја и пешачким комуникацијама је око 6120м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална изграђеност је 28794м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под постојећим објектом је око 2915м<sup>2</sup>,

Изграђеност парцеле под планираним објектима у три фазе је око 8.540м<sup>2</sup>.

Укупна израђеност под постојећим и планираним објектима је око 11.455м<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:** Укупна корисна површина планиране изградње је око 8.375м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

**Кота приземља:** минимално +0.10м.

**Светла висина просторија:** минимално 2.80м.

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

**Мере заштите:**

Термичка заштита: Термичку заштиту предвидети за 2 (другу) климатску зону.

Сеизмичка заштита: Објекат предвидети за 8 (осми) степен сеизмичности.

Заштита животне средине: На основу Обавештења о нивоу потребне документације из области заштите животне средине, издатог од Општинске управе Стара Пазова, Одељења за комуналне делатности и заштиту животне средине број: 501-217/2019-III-07 од 12.08.2019.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процени утицаја пројекта на животну средину.

Противпожарна заштита: На основу Услови у погледу мера заштите од пожара издатих од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-11687/19 од 09.08.2019.год. нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара. Обавеза је да се доставе пројекти за извођење, главни пројекат и главни пројекат заштите од пожара овом Одељењу на давање сагласности.

**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 парковског зеленила и травнатих површина обрађених у урбанистичком пројекту за наменску изградњу комплекса минимално 2879м<sup>2</sup>.

**Пешачке и приступне саобраћајнице:** Предметна парцела има директан постојећи улаз – излаз на улицу Карађорђеву. Од улаза – излаза приступа се директно до постојећег и планираних објекта преко двосмерних интерних саобраћајница намењених за тежак теретни саобраћај минималне ширине 6 метара преко којих се крећу сва теретна, интервентна и путничка возила.

Планиране саобраћајнице у потпуности обезбеђују брз приступ објектима и уједно служе као противпожарни пут у случају потребе. Поред саобраћајница планирани су и манипулативни платои преко којих се путем теретних возила допрема или отпрема роба из складишног простора. За потребе функционисања комплекса предвидијено је 105 паркинг места у оквиру сопствене парцеле, а 16 паркинг места је у гаражи постојећег објекта.

**Одводњавање површинских вода:** Атмосферска вода са крова и саобраћајних површина предвиђено је да се прикупљаја и одводи према условима надлежног предузећа из ове области.

**Врста и висина оgrade:** Око парцеле потребно је изградити ограду. Елементи оgrade (темељи, стубови и зид) морају се градити на властитој парцели. Улична ограда треба да се естетски уклопи са архитектуром објекта и потребно је извести према улици транспарентно. Максимална висина оgrade 2,20 м.

**Загревање објекта:** За загревање и хлађење новопланираног пословног објекта као енергент користиће се алтернативно електрична енергија а по потреби и захтевима корисника и природни гас, док за складишне објекте није предвиђено загревање.

**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 картиране су електро и тт инсталације у РГЗ Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад.

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

- Саобраћајни услови: Према условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова, број: 307/49 од 07.08.2019.год.
- Електро услови:  
Према Условима за пројектовање и прикључење од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-251523-19 од 09.10.2019.год заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 10.10.2019.год..

Према Условима за пројектовање и прикључење од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-190552-20 од 13.07.2020.год заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 14.07.2020.год..

- Водни и канализациони услови:

Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 6789 од 08.08.2019.год.

Према мишљењу „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 6790 од 08.08.2019.год.

број I – 472/7-17 од 10.05.2017.год.

Према Водним условима ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број II – 846/8-20 од 11.08.2020.год. утврђује се обавеза инвеститора да прибави водну дозволу за предметне објекте на комплексу.

- 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: А335-377530/1-2019 од 20.08.2019.год.

- Гасни услови:

Према Условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број 2481-2/19 од 05.10.2019.год.

**Напомена:**

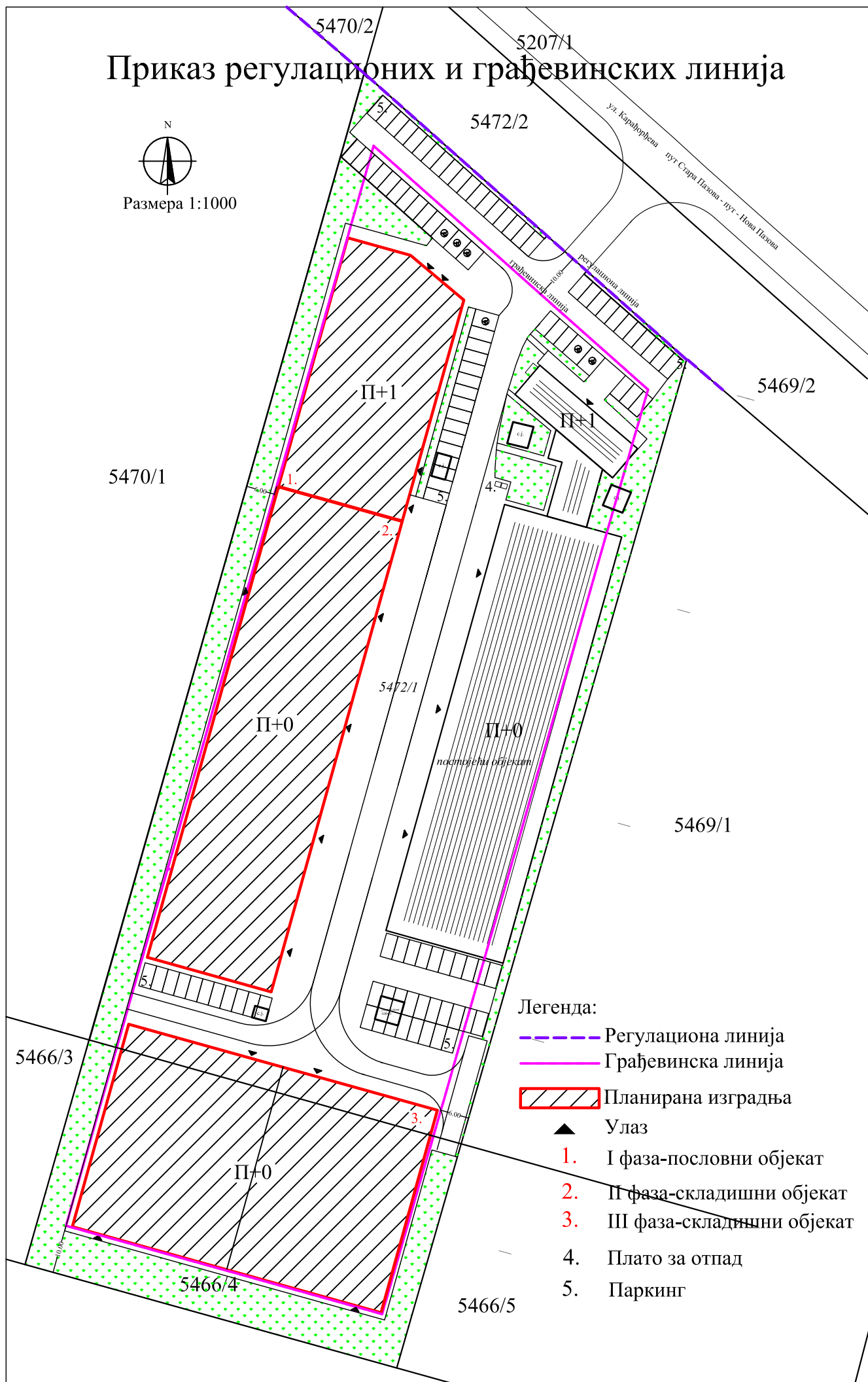
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Пре подношења захтева за употребну дозволу неопходно је да кат. парц. бр.5742/1 и 5466/4 к.о. Стара Пазова буду обједињене у једну кат. парцелу.

# Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:1000



Легенда:

--- Регулациона линија

— Грађевинска линија

▨ Планирана изградња

▲ Улаз

1. I фаза-пословни објекат

2. II фаза-складишни објекат

3. III фаза-складишни објекат

4. Плато за отпад

5. Паркинг

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

1. Копија плана за кат.парц.бр. 5472/1 и 5466/4 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-5640/2020 од 16.04.2020.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 5472/1 и 5466/4 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-01-302-5640/2020 од 16.04.2020.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области заштите животене средине, од Општинске управе Стара Пазова, Одељења за комуналне делатности и заштиту животне средине број: 501-217/2019-III-07 од 12.08.2019.год..
4. Услови од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-11687/19 од 09.08.2019.год..
5. Услови од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова, број: 307/49 од 07.08.2019.год..
6. Услови од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-251523-19 од 09.10.2019.год заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 10.10.2020.год..
7. Услови за пројектовање и прикључење од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-190552-20 од 13.07.2020.год заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 14.07.2020.год..
8. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 6789 од 08.08.2019.год..
9. Мишљење од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 6790 од 08.08.2019.год..
10. Водни услови ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број II – 846/8-20 од 11.08.2020.год.
11. Технички услови 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: А335-377530/1-2019 од 20.08.2019.год.
12. Услови од „Гас Феромонт“ а.д. Стара Пазова број 2481-2/19 од 05.10.2019.год..
13. Идејно решење израђено од стране „KONSALTING“ д.о.о. из Старе Пазове број техничке документације 140/19 ИДР из фебруар 2020.године.
14. Пуномоћје за заступање дато од стране „ММ 99 “ д.о.о. из Старе Пазове Пазове коју заступа Силвана Ђуричић из Старе Пазове дана 06.03.2020.год.
15. 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.
16. Такса за захтев у износу од 300,00 динара уплаћена на рачун број 840-7422251843-73 са позивом на број 97 72-235, прималац Општинска управа Општине Стара Пазова.
17. Накнада за ЦЕОП у износу од 2000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 59-12550067, прималац Агенција за привредне регистре.
18. Такса за локацијске услове у износу од 419.575,00 динара уплаћена на рачун број 840-7422251843-73 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,  
дипл.правник Радомир Невајда,  
струк.инж.грађ. Биљана Симеуновић

**Начелница**

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

**Доставити:**

1. „ММ 99“ д.о.о. из Старе Пазова, путем пуномоћника,
2. Одељење за привреду, ОУ општине Стара Пазова,
3. МУП, Одељење Сремска Митровица,
4. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова,
5. ЕПС Дистрибуција, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
6. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
7. ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад,
8. „Телеком Србија“ Београд, Одељење за планирање и изградњу Сремска Митровица.
9. „Гас Феромонт“ а.д. Стара Пазова.