

Република Србија  
Општина Стара Пазова  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: ROP-SPZ-21510-LOC-1/2020  
Дана: 04.11.2020. године  
**СТАРА ПАЗОВА**, Светосавска бр.11  
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
**ЗА ИЗГРАДЊУ -ПОСЛОВНО СКЛАДИШНОГ КОМПЛЕКСА**  
**на кат. парц. бр. 5250/5 к.о. Стара Пазова**  
**Мултифункционална радна зона у Старој Пазови**  
**Урбанистичка целина 4**

**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), 31/19, 37/19 др. Закон и 9/20 (чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту)), чл. 118. Закона о општем управном поступку („Сл. гласник Републике Србије“ бр. 18/16 и 95/18), Правилника о поступку поступку спровођења обједињене процедуре електронском путем („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 68/19), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 115/2020), члана 17. Одлуке о организацији општинске управе Општине Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, број 40/19) по Решењу о давању овлашћења од стране начелника Општинске управе Стара Пазова бр.112-5-25/2019-III од 14.06.2019. год.

**Плански основ за израду локацијских услова:** План детаљне регулације мултифункционалне радне зоне у Старој Пазови („Сл. лист општина Срема“ број 28/10).

**Урбанистички пројекат:** Урбанистички пројекат за изградњу пословно-складишног комплекса на кат. парц. бр. 5250/5 к.о. Стара Пазова израђен од „Urban Project“ д.о.о. из Старе Пазове, на који је Комисија за планове општине Стара Пазова дала позитивно мишљење на 340. седници одржаној дана 19.06.2020.год. и који је потврђен од Одељења за урбанизам и грађење, Општинске управе Стара Пазова дана 06.08.2020. године под бројем 350-90/2020-III-05.

**Подносилац захтева:** **NIKSAN д.о.о.** (ПИБ 110100699)

из Нова пазова, ул. Четврта индустријска бр. 9

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

из Старе Пазове ул. Бранка Радичевића бр. 12,  
чији је законски заступник Дарко Исаиловић из Старе Пазове,  
овлашћено лице Драгана Милојевић из Голубинаца.

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-21510-LOC-1/2020 од 14.08.2020.године.

**Подаци о локацији:** Мултифункционална радна зона у Старој Пазови, урбанистичка целина 4.

**Катастарска парцела:** Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 5250/5 к.о. Стара Пазова уписана је у лист непокретности бр. 10646 к.о. Старој Пазови у површини од 1ха 15а 09м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Урбанистичка целина 4 је намењена пословним и комерцијалним садржајима.

Пословни садржаји обухватају објекте трговине, пословне објекте и канцеларије, робно-транспортне центре, складишта и магацине.

Комерцијалне садржаји обухватају објекте терцијарних и кварталних делатности (спорт и рекреација, образовање са смешатајним објектима, култура, здравство, социјална заштита са смештајним објектима), хотели и ресторани.

Изградња стамбених објеката је могућа и то апартманских јединица за сопствене потребе у основним објектима на комплексима свих планираних намена у зони.

**Врста земљишта:** Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја.

**Индекс заузетости парцеле:** Максимално 70% са интерним саобраћајницама што износи 8056м<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:** Индекс изграђености планом није дефинисан Планом.

Према урбанистичком пројекту је остварено 0.25 што износи 2877м<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 % што износи 3453м<sup>2</sup>.

**Намена објекта:** Планира се изградња пословно-складишног комплекса на кат. парц. бр. 5250/5 к.о. Стара Пазова:

**Изградња складишно-пословног објекта** спратности П+0/П+2, намењеног већим делом за складиштење полиетилен гранулата и пластичних фолија, спратности П+2, укупне корисне површине око 2637м<sup>2</sup>.

**Складишни простор** - нисокорегално складиште, спратности П+0, корисне површине око 2364м<sup>2</sup>, састојаће се од складишног простора који је директно повезан са административним делом објекта.

**Пословни простор** (административно-социјални блок), планиран је спратности П+2, где се у приземљу објекта предвиђа простор за портира, простор за технички блок, као и простор за запослена лица у складишном делу објекта. На првом и другом спрату планиране су административне просторије предузећа са пратећим садржајима. Укупна корисна површина пословног дела објекта је око 275м<sup>2</sup>.

**Изградња пумпне станице са резервоарима за хидрантску и спринклер мрежу** Објекат пумпне станице је приземан П+0, бруто површине око 91м<sup>2</sup>.

Пумпна станица и резервоар за хидрантску мрежу планирани су иза објекта тј. иза складишног дела објекта. Запремина надземног резервоара за хидрантску мрежу је V=144м<sup>3</sup>.

**Изградња монтажно бетонске трафо станице 20/0.4кV 1x630кVA** спратности П+0, бруто површине око 30м<sup>2</sup>, намењене за постављање електричне опреме-трансформаторске станице за потребе снабдевања складишно-пословног објекта електричном енергијом.

**Изградња септичке јаме** запремине V=18м<sup>3</sup>.

**Изградња саобраћајнице** Предвиђена је изградња интерних саобраћајница, манипулативних површина, паркинга и бетонских платоа за паркирање камиона приликом увоза и извоза робе. Око објекта је планирана интерна саобраћајница, тротоари и седам паркинг места за запослене, укупне површине око 2465м<sup>2</sup>. За потребе пречишћавања атмосферских вода са саобраћајних површина предвидети сепараторе уља и масти како би се пречишћене воде могле одвести у упојне канале и зелене површине на парцели-

**Изградња све неопходне инфраструктуре** (струја, вода, канализација, телефон и др.) потребне за несметано функционисања комплекса.

**Класификација и категорија објекта:** Доминантна категорија В.

- Складиште 125222 В (85,23%)
- Резервоари и цистерне 125211 Г(2,75%)
- Администрација 122011 Б (11,77%)
- Трансформаторске станице и подстанице 222420 Г(1,01)
- Објекти за прикупљање и пречишћавање отпадних вода 222330 Г(0.0)

**Фазност изградње:** Није предвиђена фазна изградња.

**Тип објекта:** Слободностојећи објекти.

**Спратност објекта:**

Планирани комплекс је максималне спратности П+0, П+2.

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле је 8056м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираним складишно-пословним објектом износи око 2553м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под пумпном станицом и резервоаром за хидрантску мрежу износи око 91м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под трафо станицом је око 30м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираним саобраћајницама, паркинзима и тротоарима износи око 2466м<sup>2</sup>.

Укупна заузетост под објектима и под саобраћајницама је око 5140м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Индекс изграђености није дефинисан планским документом.

Изграђеност парцеле под планираним објектима и саобраћајницама, паркинзима и тротоарима је око 5357м<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 складишно-пословног објекта је око 2637м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

**Кота приземља:** Минимално један степеник у односу на коту прилазне саобраћајнице.

**Светла висина просторија:** Пословни простор администрација минимално 2.80м, складиште минимално 4.00м.

**Осветлење и вентилација:** Обезбедити природну вентилацију, као и 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 501-208/2020-III-01 од 21.07.2020.год. **није неопходно** подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: На основу услова у погледу мера заштите од пожара од РС, МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-10155/20 од 14.07.2020.год. произилази да нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара. **Обавеза је** да се доставе пројекти за извођење, чији је саставни део пројекат заштите од пожара овом Одељењу на давање сагласности пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу.

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

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

**Пешачке и приступне саобраћајнице:** Приступ комплексу се планира преко планираног прикључка, за путничка и теретна возила, са сервисне саобраћајнице која тангира предметну локацију са источне стране и са будуће улице која тангира предметну локацију са супротне западне стране. Око објекта су планиране саобраћајне површине у виду приступних и интерних саобраћајница и манипулативних површина и паркинг простора. Сав теретни саобраћај је предвиђен као једносмеран у правцу улице бр. 2 на којој се налази један колски излаз. Противпожарне саобраћајнице су предвиђене искључиво за једносмерно кретање противпожарног возила. У склопу интерних саобраћајница предвиђен је плато за комунални отпад и колски прилаз постојећим инфраструктурним објектима. Планирано је укупно 7 седам паркинг места од којих једно за особе са посебним потребама.

**Одводњавање површинских и отпадних вода:** Атмосферске воде са крова објекта одвести путем олучних вертикала у упојне канале и зелене површине поред објекта.

Одвођење отпадних вода решити прикључком на постојећу водонепропусну септичку јаму на парцели.

**Врста и висина оградe:** Око парцеле уколико није изграђена потребно је изградити ограду. Елементи ограде (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 ограде 2.20м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини.

**Загревање објекта:** Предвиђено је да се загревање пословног дела објекта врши топловодним радијаторским грејањем, преко челичних плочастих радијатора у једноцевном/двоцевном систему грејања за све просторе где бораве људи. Складишни простор неорганских материјала се не греје.

**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 инсталације телефона у РГЗ Служби за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад.

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

- Саобраћајни услови: Према техничким условима „Чистоћа“ ј.п. из Старе Пазове број: 307/55-1 од 21.07.2020.год.,

- Електро услови:  
Према Условима од ЕПС Дистрибуција Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-196051-20 од 17.07.2020.год., заведено на писарници ЕПС Дистрибуција Београд дана 20.07.2020.год.  
Према Условима од ЕПС Дистрибуција Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-256238-20 од 21.09.2020.год.. заведено на писарници ЕПС Дистрибуција Београд дана 22.09.2020.год.
- Водни и канализациони услови:  
Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 6604-1 од 10.07.2020.год.  
Према Водним условима ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број П-997/5-20 од 18.09.2020.год. инвеститор **има обавезу** да након извршене изградње у посебном поступку исходује водну дозволу за цео комплекс.
- ТТ услови: Према Техничким условима од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број: А335-353541/1-2019 од 07.08.2019.год.
- Гасни услови: Према Условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 1850-2/20 од 01.07.2020.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.

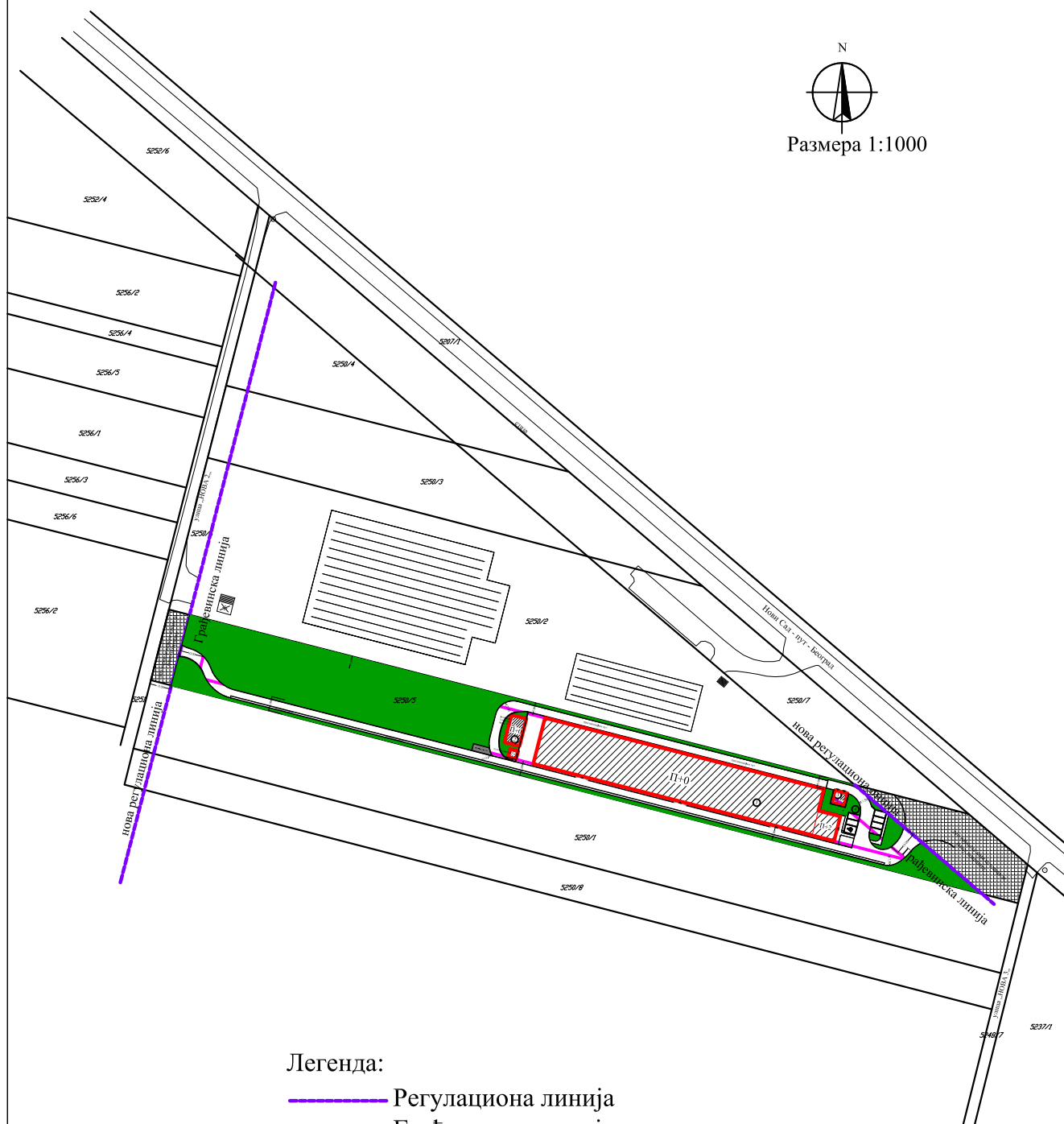
Пре подношења захтева за грађевинску дозволу неопходно је да се изврши парцелација кат. Парц. Бр. 5250/5 к.о. Стара Пазова како би се формирале парцеле намењене за површине јавне намене у складу са Планом. Парцеле намењене за површине јавне намене треба да се имовински уврсте у јавну својину Општине Стара Пазова.

Ако у листу непокретности постоји забележба плаћања накнаде за промену намене пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште исто је потребно извршити пре подношења захтева за грађевинску дозволу.




# Приказ регулационих и грађевинских линија




Размера 1:1000



Легенда:

-  Регулациона линија
-  Грађевинска линија
-  Планирана изградња

1. складишно-пословни објекат
  2. пумпна станица и резервоар за хидр. мрежу
  3. МБТС
  4. Водонепропусна септичка јама
-  Улаз

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

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 5250/5 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 953-04-098-13939/2020 од 27.08.2020.год.,
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 5250/5 к.о. Стара Пазова, од РГЗ Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-01-302-12353/2020 од 27.08.2020.год.,
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-208/2020-III-01 од 21.07.2020.год.,
4. Услови у погледу мера заштите од пожара од РС, МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-10155/20 од 14.07.2020.год.
5. Технички услови „Чистоћа“ ј.п. из Старе Пазове број: 307/55-1 од 21.07.2020.год.
6. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-196051-20 од 17.07.2020.год., заведено на писарници ЕПС Дистрибуција Београд дана 20.07.2020.год.
7. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-256238-20 од 21.09.2020.год.. заведено на писарници ЕПС Дистрибуција Београд дана 22.09.2020.год.
8. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 6604-1 од 10.07.2020.год.
9. Водни услови од ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број II-997/5-20 од 18.09.2020.год.
10. Технички услови Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број: А335-353541/1-2019 од 07.08.2019.год.,
11. Услови „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 1850-2/20 од 01.07.2020.год.
12. Идејно решење израђено од „Urban Project“ д.о.о. из Старе Пазове, бр. пројекта ИДР-1/20, Стара Пазова, април 2020. год.,
13. Катастарско топографски план израђен од „ABSOLUT documents VS“ д.о.о. Стара Пазова од 09.12.2019.год.
14. Пуномоћ од стране „NIKSAN“ д.о.о. Нова пазова дата „Urban Project“ д.о.о. Стара Пазова, чији је законски заступник Дарко Исаиловић из Старе Пазове, дана 06.08.2020.год, електронски потписана 13.08.2020. 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 840-742251843-73 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 48-53590900, прималац Агенција за привредне регистре.
18. Такса за локацијске услове у износу 214.855,00 динара уплаћена на рачун број 840-742251843-73 са позивом на број 97 72-235, прималац Општинска управа Општине Стара Пазова.

Приговор против ових локацијских услова може се поднети у року од 3 (три) дана од дана достављања локацијских услова надлежном општинском већу.

Обрада,  
дипл.правник Радомир Невајда,  
струк.инж.граф. Биљана Симеуновић

**Начелница,**  
дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. „NIKSAN“ д.о.о из Београда, путем пуномоћника,
2. ОУ Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. МУП Одељење Сремска Митровица,
4. Покрајински секретаријат за здравство, Одељење Сремска Митровица
5. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова
6. ЕПС Дистрибуција, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
7. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
8. ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад
9. „Телеком Србија“ а.д. Београд, Регија Нови Сад, Извршна јединица Сремска Митровица,
10. „Гас Феромонт“ а.д. Стара Пазова.