

Република Србија  
Општина Стара Пазова  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: РОР-СПЗ-3693-ЛОС-1/2020  
Дана: 25.05.2020. године  
**СТАРА ПАЗОВА**, Светосавска бр.11  
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
**ЗА ДОГРАДЊУ СКЛАДИШТА**  
**на кат. парц. бр. 735/84 к.о. Нова Пазова**  
**ул. Шеста индустријска бр. 2 у Новој Пазови**  
**блок 25**

**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)), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронском путем („Сл. Гласник Републике Србије“, бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 35/15, 114/15 и 117/2017), 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 генералне регулације насеља Нова Пазова („Сл. лист општина Срема бр. 32/18 и 37/18).

**Подносилац захтева:** „**RM Alkon Stahl**“ д.о.о (ПИБ 101014638)  
из Београда, ул. Стевана Бракуса бр. 4.

**Пуномоћник:** „**Taliја union**“ д.о.о (ПИБ 100534425)  
из Старе Пазове, ул. Светосавска 11  
тј. овлашћено лице Предраг Момчиловић из Старе Пазове

**Број и дан подношења захтева:** РОР-СПЗ-3693-ЛОС-1/2020 од 14.02.2020. год.

**Подаци о локацији:** радна зона „Север“ – блок 25.

**Катастарска парцела:** Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 735/84 к.о. Нова Пазова, уписана је у лист непокретности број 4860 к.о. Нова Пазова у површини 53а 68м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Парцеле су намењене за изградњу трговинских, комуналних објеката, складиштење и третман неопасног амбалажног отпада, индустријских и привредних погона, објеката за комерцијалне делатности.

**Врста земљишта:** Градско грађевинско земљиште.

**Индекс заузетости парцеле:** Индекс заузетости минимално 65% (максимално 3489м<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:** Индекс изграђености до 1,3 што износи 6978м<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:** 15 % (максимално 805м<sup>2</sup>).

**Намена објекта:** Планира се доградња складишта уз постојеће складиште (објекат означен у копији катастарског плана бројем 2), спратности П+0, корисне површине доградње око 210м<sup>2</sup>, које ће бити намењено за складиштење производа од челика. Након планиране доградње објекат складишта ће имати корисну површину око 2200м<sup>2</sup>.

**Категорија и класа објекта:** **В** 125221 100%.

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

**Тип објекта:** Дограђени објекат.

**Спратност објекта:** Максимално дозвољена висина венца 18м.

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална дозвољена узетост парцеле је 3489м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под постојећим објектима је 2323м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираним доградњом је око 230м<sup>2</sup>.

Укупна узетост под постојећим и дограђеним објектима износиће око 2555м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 6978м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под постојећим објектима износи око 2323м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под планираном доградњом је око 230м<sup>2</sup>.

Укупна изграђеност парцеле под постојећим и дограђеним објектима износиће око 2555м<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 планиране доградње је око 210м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

**Кота приземља:** Коте приземља објекта морају бити минимално 10 цм више од припадајућих саобраћајница.

**Максимална висина кровног венца:** до 15 метара..

**Светла висина просторија:** Складишни објекти мин. 2.80м.

**Осветлење 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 501-92/2020-III-01 од 11.03.2020.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: На основу 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 217-4156/20 од 13.03.2020.год. нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара. 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.

**Нивелација и регулација:** Објекат регулисати 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. На парцели обезбедити минимално 15% површине парцеле под зеленилом што у конкретном случају износи минимално 805м<sup>2</sup>.

**Пешачке и приступне саобраћајнице:** Приступ до објекта вршиће се из улице Шесте индустријске и из Прве индустријске у Новој Пазови преко постојећих улаза - излаза.

Паркирање на парцели планира се у односу на 70м<sup>2</sup> простора у објекту предвидети 1 паркинг место. За постојеће објекте обезбеђено је паркирање на парцели а за планирану доградњу неопходно је изградити два нова паркинг места у оквиру парцеле.

**Одводњавање површинских вода:** Атмосферске воде са крова и саобраћајних површина предвиђено је да се прикупљају и одводе до отворених земљаних канала смештених у оквиру зелених површина на парцели или у улични канал, а према условима надлежних предузећа из ове области.

**Одводњавање фекалних вода:** У улици Шеста индустријска као и у улици Прва индустријска у Блоку 25 изведена је водоводна и канализациона мрежа на коју се могу прикључити сви постојећи или будући корисници чије грађевинске парцеле имају директан излаз на ову улицу.

Атмосферске воде спровести у зелене површине на парцели власника и у отворене канале уз саобраћајнице.

**Врста и висина ограде:** 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:** Дограђени део објекта неће се грејати из разлога што је намењен за складишни простор робе од челика која подноси ниске и високе температуре.

**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 за кат. парц. бр. 735/84 к.о. Нова Пазова, картиране су подземне и надземне инсталације струје, воде, телефона и канализације у РГЗ, Служба 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: 50/21 од 20.03.2020.год.
- Електро услови: Према Условима за пројектовање и прикључење од ЕПС Дистрибуције, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-86273-20 од 18.03.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 19.03.2020.год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 2507 од 13.03.2020.год.
- ТТ услови: Према Техничким условима од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број: А335-95599/1-2020 од 11.03.2020.год..
- Гасни услови: Према Условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 884-2/20 од 26.03.2020.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.



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

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 735/84 к.о. Нова Пазова издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова број 952-04-098-7517/2018 од 18.02.2020.год..
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 735/84 к.о. Нова Пазова издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности-Одељење за катастар водова Нови Сад број 956-04-302-1998/2020 од 18.02.2020.год..
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издато од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број501-92/2020-III-01 од 11.03.2020.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 217-4156/20 од 13.03.2020.год.
5. Услови од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 50/21 од 20.03.2020.год.
6. Услови за пројектовање и прикључење од ЕПС Дистрибуције, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-86273-20 од 18.03.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 19.03.2020.год.
7. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 2507 од 13.03.2020.год.
8. Техничка информација од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број: А335-95599/1-2020 од 11.03.2020.год..
9. Услови од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 884-2/20 од 26.03.2020.год.
10. Идејно решење израђено од стране „TALIJA UNION“ д.о.о. из Старе Пазове, бр. пројекта 19/2018 из септембра 2018 год.
11. Катастарско топографски план израђен од Бироа за извођење геодетских радова „Terra nova“ из Старе Пазова из марта 2017.год..
12. Пуномоћје за заступање дато од стране Марио Јадријевић Младара из Београда заступника „RM Alkon Stahl“ д.о.о. из Београда, дато „TALIJA UNION“ д.о.о. из Старе Пазове чији је заступник Предраг Момчиловић из Старе Пазове, од 08.10.2018.год. потписана 09.10.2018.године.
13. Такса за решење у износу од 320,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 50-016, 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 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 85-54526000, прималац Агенција за привредне регистре.
16. Такса за локацијске услове у износу од 13.545,00 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 надлежном општинском већу у року од 3 (три) дана од дана достављања локацијских услова.

**Обрада,**

струк.инж.грађ. Биљана Симеуновић  
дипл. правник Радомир Невајда

**Начелница,**

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

**Доставити:**

1. „RM Alkon stahl“ д.о.о. из Београда, путем пуномоћника,
2. ОУ Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици,
4. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова
5. „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
6. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
7. „Телеком Србија“ а.д. Београд, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица и
8. „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова.