



Република Србија  
Општина Стара Пазова  
ОПШТИНСКА УПРАВА  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: РОР-СПЗ-7498-ЛОС-1/2021  
Дана: 22.10.2021. године  
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11  
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ  
ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНО-СКЛАДИШНОГ ОБЈЕКТА  
на кат. парц. бр. 1139/26 и 1139/12 к.о. Крњешевци  
у Крњешевцима**

**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, 31/19, 37/19-др. Закон, 9/20 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), 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. 031-111/2021-III од 27.07.2021. год..

**Плански основ за израду локацијских услова:** План генералне регулације насеља Крњешевци („Сл. лист општина Срема“ број 44/10 и 26/2019) на основу кога су дефинисана општа правила грађења и правила уређења и грађења по просторним целинама.

**Подносилац захтева:** „ВЕМ Invest“ д.о.о. из Београда (ПИБ 112141425),  
из Београда, ул. Рудничка бр. 2.

**Пуномоћник:** „Urban Project“ д.о.о. (ПИБ 111553102), из Старе Пазове,  
ул. Бранка Радичевића бр. 12,  
чије је овлашћено лице Зоран Мишић.

**Број и дан подношења захтева:** РОР-СПЗ-7498-ЛОС-1/2021 од 19.03.2021. године.

**Подаци о локацији:** Јужна радна зона – урбанистичка целина Va.

У оквиру радне зоне, дозвољена је изградња следећих објеката: Производни комплекси: индустријски комплекси који немају технолошке отпадне воде; Пословни комплекси: комплекси услужних делатности, трговински, складишни, канцеларијски; Робно-транспортни центри: комплекс на коме се врши прихват, припрема, претовар и отпрема разних врста роба и представља место концентрације и дистрибуције роба производне, трговинске и саобраћајне делатности подручја; Комерцијални објекти и комплекси: комплекси терцијарних и кварталних делатности везани за личне и друштвене услуге ( спорт и рекреација, образовање, социјална заштита ), хотели и ресторани; Комунално-сервисни комплекси: комунални објекти за потребе радне зоне, управа радне зоне, техничке базе комуналних предузећа, сајмишта на отвореном и у затвореном простору, пијаце ( кванташка, ауто ), рециклажна дворишта, паркиралишта за теретна возила и остали комунални објекти.

**Катастарска парцела:**

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1139/12 к.о. Крњешевци, уписана у лист непокретности бр. 562 к.о. Крњешевци у површини од 01ха 35а 72м<sup>2</sup>.

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1139/26 к.о. Крњешевци, уписана у лист непокретности бр. 562 к.о. Крњешевци у површини од 01ха 50а 71м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Урбанистичка целина Va налази се у северном делу јужне радне зоне где је прописана израда Плана детаљне регулације којим ће се детаљно утврдити јавне површине – улице

и остале површине намењене изградњи пословних, производних комплекса, робно-транспортних центара и комунално-сервисних комплекса.

За изградњу свих објеката у радној зони је обавезна израда урбанистичког пројекта којим ће се на основу захтева инвеститора и технолошке основе делатности, дефинисати услови за изградњу, у складу са условљеностима дефинисаним овим Планом и посебним условима које ће утврдити надлежни органи и организације.

За доградњу и реконструкцију постојећих комплекса у Јужној радној зони до максимално дозвољених параметара дефинисаних Планом, није обавезна израда Урбанистичког пројекта.

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

**Индекс заузетости парцеле:** Максимални индекс заузетости је 60%, што износи 17185,8м<sup>2</sup>.

**Индекс изграђености парцеле:** Максимални индекс изграђености није предвиђен планским документом.

**Намена објекта:** Планира се изградња пословно - складишног комплекса на кат. парц. бр. 1139/26 и 1139/12 к.о. Крњешевци који се састоји од:

- складишно - пословног објекта, спратности П, П+Г, укупне нето површине око 19.822,0м<sup>2</sup>,

- пумпне станице са резервоарима за хидрантску и спринклер мрежу, спратности П, укупне нето површине око 247м<sup>2</sup>,

- МБТС 20/0,4кВ/кВ 2х1000кВА, спратности П, нето површине око 27м<sup>2</sup>,

-портирница, спратности П, нето површине око 9м<sup>2</sup>.

Укупна нето површуна стамбено пословног комплекса је око 20.105,0м<sup>2</sup>.

Поред предвиђених објеката планира се и изградња интерне саобраћајнице и паркинг простора са 18 паркинг места.

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

**Тип објекта:** Слободностојећи објекти.

**Спратност објекта:** Максимално дозвољена спратност објекта је од П до П+2 (макс. 18м).

Затражена спратност планираних објеката је П,П+Г.

**Увидом у важећи плански документ и Идејно решење израђено од „Urban Project“ д.о.о. из Старе Пазове, бр. пројекта ИДР – 13/2021 из марта 2021. год..за предметну изградњу није могуће издати позитивне Локацијске услове као ни Грађевинску дозволу јер се захтев односи на изградњу на кат. парцелама које се налазе у јужној радној зони где је прописана обавеза да се за планирану изградњу изради урбанистички пројекат, како инвеститор није приложио урбанистички пројекат донета је напред описана одлука.**

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

1. 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,
2. Такса за захтев за локацијске услове у износу од 300,00 динара уплаћена на рачун број 840-742251843-73 са позивом на број 97 72-235, прималац Општина Стара Пазова,
3. Накнада за ЦЕОП у износу од 2000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52, прималац Агенција за привредне регистре,
4. Пуномоћје од стране „ВЕМ Invest“ д.о.о. из Београда дато „Urban Project“ д.о.о. из Старе Пазове из Старе Пазове које представља Дарко Исаиловић и Зоран Мишић из Старе Пазове од 26.01.2021. год., електронски потписано око 11.03.2021.год..
5. Идејно решење израђено од „Urban Project“ д.о.о. из Старе Пазове, бр. пројекта ИДР – 13/2021 из марта 2021. год.,
6. Потврда о пријему захтева за издавање локацијских услова од 05.06.2019.године.

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

Обрада:

Радомир Невајда, дипл.правник

**Н а ч е л н и ц а,**

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