

Република Србија  
Општина Стара Пазова  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: ROP-SPZ-6748-LOC-1/2021  
Дана: 26.04.2021. године  
**СТАРА ПАЗОВА**, Светосавска бр.11  
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
**ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА -**  
**СКЛАДИШТА СА РАДИОНИЦОМ И УПРАВОМ**  
**на кат. парц. бр. 1858/3, 1858/5 и 1859/2 к.о. Крњешевци**  
**у радној зони Крњешевци**

**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)), 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), 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 Крњешевци („Службени лист општина Срема“, број 44/10 и 26/19) на основу кога су дефинисана општа правила грађења и правила уређења и грађења по просторним целинама.

**Урбанистички пројекат:** Урбанистички пројекат за изградњу пословног објекта – складиште са радионицом и управом на катастарским парцелама бр. 1858/3, 1858/5 и 1859/2 к.о. Крњешевци израђен од „Urban Project“ д.о.о. из Старе Пазове, на који је Комисија за планове општине Стара Пазова дала позитивно мишљење на 5. седници одржаној дана 21. јануара 2021. године и који је потврђен од Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Стара Пазова дана 12.02.2021. године под бројем 350-18/2021-III-05.

**Подносилац захтева:** „KORKOVADO“ д.о.о. (ПИБ 103703555)

из Београда - Раковица, ул. Видиковачки венац бр. 2/3.

**Пуномоћник:**

„Металне конструкције 037“ д.о.о. (ПИБ 109332159)

из Крушевца, ул. Балканска бр. 58/5,

чији је законски заступник Бранислав Милосављевић из Крушевца.

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-6748-LOC-1/2021 од 13.03.2021. године.

**Подаци о локацији:** IV урбанистичка целина обухвата централни део радне зоне који је неизграђен. Намењена је изградњи пословних, производних комплекса, робно-транспортних центара и комунално-сервисних комплекса у складу са општим правилима грађења и параметрима за поједине врсте објеката датим у Плану.

**Катастарска парцела:**

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1858/3 к.о. Крњешевци уписана је у лист непокретности број 804 к.о. Крњешевци у површини од 14а 13м<sup>2</sup>.

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1858/5 к.о. Крњешевци уписана је у лист непокретности број 804 к.о. Крњешевци у површини од 03а 76м<sup>2</sup>.

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1859/2 к.о. Крњешевци уписана је у лист непокретности број 804 к.о. Крњешевци у површини од 01а 25м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Кат. парц. бр. 1858/3, 1858/5 и 1859/2 к.о. Крњешевци налазе се у јужном делу радне зоне у урбанистичкој целини IV, представљају неграђене парцеле које су Урбанистичким пројектом за наменску изградњу предвиђене за јединствен комплекс са директним излазом на површину јавне намене: улицу 1 (крак улице). Према ширини уличног фронта и површини, комплекс сачињен од три катастарске парцеле испуњава све услове за изградња објеката у складу са планским документом.

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

**Степен заузетости парцеле:** Максимално 60% што износи 1.148м<sup>2</sup>.

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

**Индекс изграђености парцеле:** Планом није предвиђен максимални индекс изграђености.

*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 574м<sup>2</sup>.

**Намена објекта:** На кат. парц. бр. 1858/3, 1858/5 и 1859/2 к.о. Крњешевци планира се изградња:

Иузградњу пословног објекта који је организован у три функционалне целине, максималне спратности П+2+Пк. *Складишни простор* планиран је у приземљу и на првој етажи намењен је за складиште резервних делова за грађевинске машине у рафовима и сопственој амбалажи, нето површине око 575м<sup>2</sup>. *Радионица* је планирана у приземљу и на првој етажи, намењена је за једноставне сервисе грађевинских машина, нето површина радинице са пратећим просторијама (трпезарија, тоалет, остава) је око 160м<sup>2</sup>. *Управни део објекта* планиран је у приземљу, првој и другој етажи а намењен је за канцеларије за запослене, санитарне чворове, чајну кухињу, оставу док је у етажи поткровља планирана надкривена кровна тераса, укупна нето површина овог дела износи 380м<sup>2</sup>.

Укупна нето површина пословног објекта износи око 1.115м<sup>2</sup>.

Изградњу интерних саобраћајница за потребе колског саобраћаја која истовремено омогућава и маневрисање ватрогасних возила унутар комплекса. Предвиђено је 9 (девет) паркинг места на комплексу. Укупна површина интерних саобраћајница и паркинга је око 750м<sup>2</sup>.

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

**Класификација и категорија објекта:** Доминатна категорија објекта је Б.

- Управни део - Б - 122011 – 34,1%
- Радионица – Б - 125101 – 14,2%
- складиште – Б – 125221 – 51,7%

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

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

**Спратност објекта:** Максимална спратност П+2+Пк.

Планирани објекат је максималне спратности П+2+Пк.

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектом је 1.148м<sup>2</sup>.

Планирана заузетост пројектованог објекта је око 515м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимално дозвољена изграђеност није предвиђена Планом.

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 1.185м<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, парапетима и оградама).*

**Корисна површина објекта:**

Корисна површина објекта је око 1.115м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

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

**Светла висина просторија:** Пословни простор – администрација и радионица минимално 2,80м, складиште минимално 4,00м.

**Осветљење 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 Обаवेशтењем о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-127/2020-III-01 од 20.05.2020. 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 217-6250/20 од 11.05.2020.год. произилази да нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара.

**Нивелација и регулација:** Објекат прилагодити ситуацији на терену и регулисати га 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:** Приступ објекту је предвиђен из планиране улице 1. Око објекта предвидети пешачке саобраћајнице преко којих се приступа до свих улаза и излаза из планираних објеката. Интерна саобраћајница треба да буде пројектована за тежак теретни саобраћај.

**Одводњавање површинских вода:** Условно чисте атмосферске воде одвести у зелене површине поред објекта, или у канал „Гложђе“ који пролази непосредно поред комплекса.

Одвођење зауљених кишних вода решити тако да се после третмана у уређају за примарно пречишћавање испуштају у реципијент.

**Одвођење фекалних вода:** Фекалне воде из објекта спровести у водонепропусну септичку јаму која представља прелазно решење до изградње фекалне канализације употребљених вода у радној зони Крњешеваца. Водонепропусну септичку јаму лоцирати у близини објекта минимално удаљену од било које међе 6 метара.

**Врста и висина ограде:** Око парцеле 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 загревање објекта на гас. Гасификација објекта није предмет ових локацијских услова. За потребе гасификације подноси се нов захтев са пратећом документацијом.

**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 оптике у РГЗ Служба 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 50/41 од 18.05.2020.год.
- Електро услови:  
Према Условима од ЕПС Дистрибуција Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-119479-20 од 02.06.2020. год, заведено на писарници ЕПС Дистрибуција Београд дана 02.06.2020. год.  
Према Условима од ЕПС Дистрибуција Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-108175-21 од 02.04.2021.год. заведено на писарници ЕПС Дистрибуција Београд дана 02.04.2021.год.
- Водни и канализациони услови:  
Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 3592 од 07.05.2020.год.  
Према Водним условима ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број П-491/5-21 од 16.04.2021.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 А335-136642/1-2020 од 12.05.2020.год.
- Гасни услови: Према Условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број 1313-1/20 од 11.05.2020.год.

#### **Напомена:**

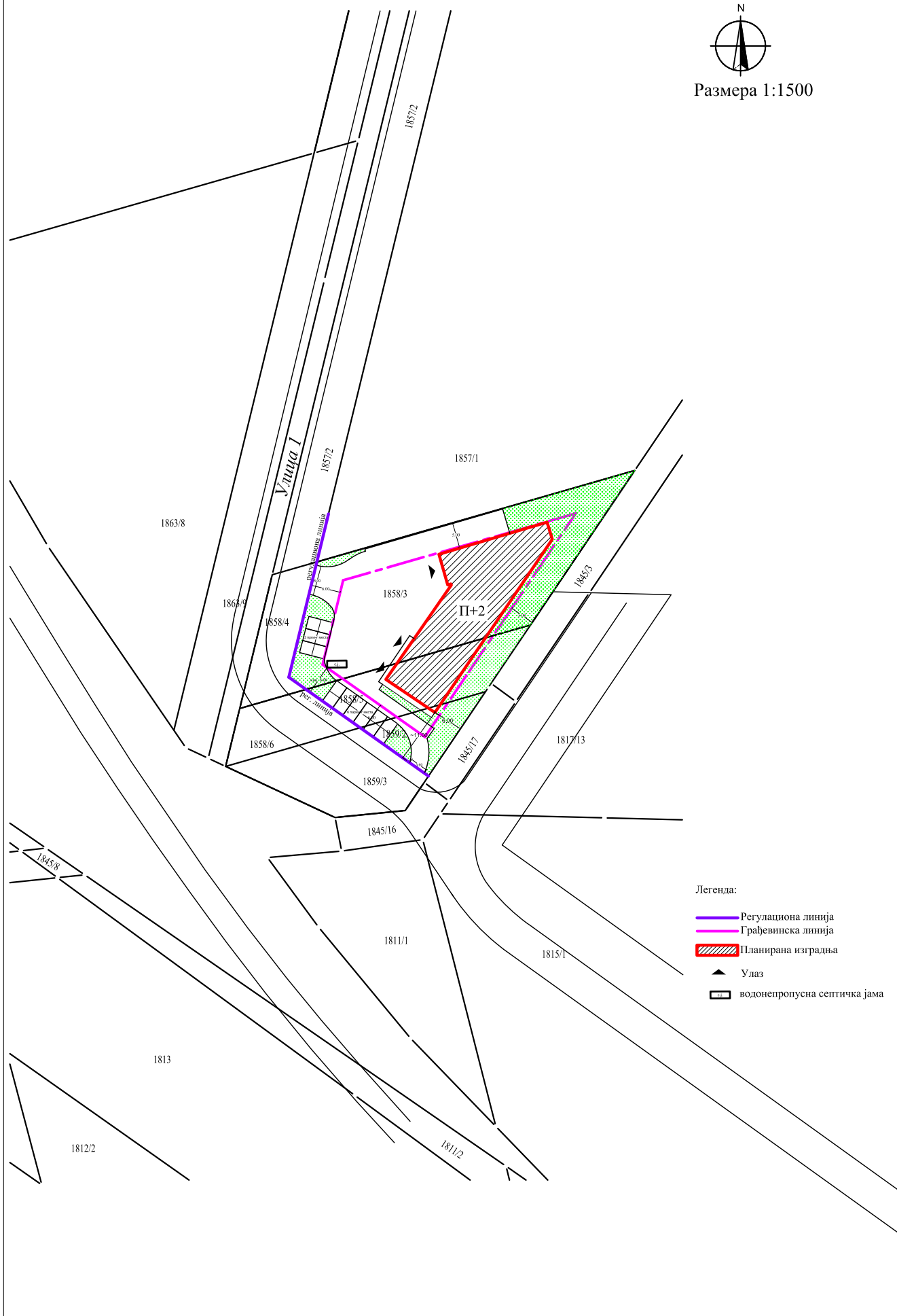
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Пре исходавања употребне дозволе неопходно је да се изврши обједињавање предметних парцела у једну грађевинску парцелу и исто спроведе у РГЗ СКН Стара Пазова.

# Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:1500



Легенда:

- Регулациона линија
- Грађевинска линија
- Планирана изградња
- Улаз
- водонепропусна септичка јама

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

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 1858/3, 1858/5 и 1859/2 к.о. Крњешевци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-5589/2021 од 29.03.2021.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 1858/3, 1858/5 и 1859/2 к.о. Крњешевци, од РГЗ Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-302-5939/2021 од 31.03.2021.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-127/2020-III-01 од 20.05.2020.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 217-6250/20 од 11.05.2020.год.
5. Технички услови „Чистоћа“ ј.п. из Старе Пазове број 50/41 од 18.05.2020.
6. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-119479-20 од 02.06.2020. год, заведено на писарници ЕПС Дистрибуција Београд дана 02.06.2020. год.
7. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-108175-21 од 02.04.2021.год. заведено на писарници ЕПС Дистрибуција Београд дана 02.04.2021.год.
8. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 3592 од 07.05.2020.год.
9. Водни услови од ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број II-491/5-21 од 16.04.2021.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 А335-136642/1-2020 од 12.05.2020.год.
11. Услови „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број 1313-1/20 од 11.05.2020. год.
12. Идејно решење израђено од „METALNE KONSTRUKCIJE 037“ д.о.о. бр. пројекта ИДР-1003/2020, Крушевац, март 2020.год.
13. Пуномоћје од стране „KORKOVADO“ д.о.о. из Београда дато „METALNE KONSTRUKCIJE 037“ д.о.о. Крушевац, од 10.03.2021. год. електронски потписана дана 13.03.2021. год.
14. 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
15. 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
16. Накнада за ЦЕОП у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52, модел и позив на број 97 94-50134904, прималац Агенција за привредне регистре
17. Такса за локацијске услове у износу 69.056,00 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,  
струк.инж.грађ. Биљана Симеуновић

**Начелница,**

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. „KORKOVADO“ д.о.о. из Београда, путем пуномоћника,
2. ОУ Стара Пазова, Одељење за привреду,
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“ а.д. Београд, Регија Нови Сад, Извршна јединица Сремска Митровица,
9. „Гас Феромонт“ а.д. Стара Пазова.