



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа Стара Пазова

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-40718-LOC-1/2021

Дана: 31.12.2021. године

Стара Пазова, Светосавска 11

Број телефона: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
**ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНО - СКЛАДИШНОГ ОБЈЕКТА,**  
**на кат. парц. бр. 727/45 к.о. Нова Пазова**  
**ул. цара Душана бб у Новој Пазови**  
**Северна радна зона 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, 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), 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. 031-111/2021-III од 21.07.2021. год.

**Плански основ за израду локацијских услова:** План генералне регулације Нове Пазове („Сл. лист општина Срема“ бр. 32/18, 37/18, 4/21 и 39/21).

**Подносилац захтева:** **ЉИЉАНКА ЗАФИРОВИЋ МАТИЋ**

из Београда-Палилуле

**Пуномоћник:** „G&P PRO-ING“ д.о.о. (ПИБ 103648928)

из Старе Пазове, ул. Тирила и Методија бр. 15-И спрат,

чији је законски заступник Горан Зековић

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-40718-LOC-1/2021 од 15.11.2021.године.

**Подаци о локацији:** Радна зона Прс-1-„Север“ је намењена индустријским и занатским објектима и комплексма, привредним погонима, складиштима, сервисима, велепродајним просторима, робно – транспортним центрима и пословним објектима.

**Катастарска парцела:** Према подацима прибављеним из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода за кат. парц. бр. 727/45 к.о. Нова Пазова уписана је у лист непокретности бр. 5715 к.о. Нова Пазова у површини од 40а 46м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Предметна парцела представља неизграђену грађевинску парцелу у радној зони Север 1 у Новој Пазови са директним излазом на постојећу површину јавне намене – улицу Другу индустријску. Парцела се налази у делу за остало грађевинско земљиште намењеног за изградњу у складу са задатим урбанистичким параметрима задатим Планом генералне регулације Нова Пазова. Ширина уличног фронта као и површина парцеле дају могућност изградње објеката и према типу парцеле и намени и П1 као и П3, тј. могућа је градња индустријских, занатских и привредних погона, складишних објеката, објеката комерцијалне делатности, трговина, комуналних објеката, објеката за складиштење и третман неопасног амбалажног отпада, индустријских и привредних погона.

**Врста земљишта:** Градско грађевинско земљиште.

**Индекс заузетости парцеле:** Максимално 65% укључујући саобраћајнице, паркинге и манипулативне површине што износи 2630м<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:** Максимално 1,3 што износи 5260м<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 15 % што износи 607м<sup>2</sup>.

**Намена објекта:** На предметној парцели планирана је изградња пословно складишног објекта са пратећом интерном инфраструктуром.

1. изградња пословно-складишног објекта организованог као две функционалне јединице: пословни део – управна спратности П+2 корисне површине око 250м<sup>2</sup> и магацин-регално складиште спратности П+0, намењено за складиштење готових производа од пластике, корисне површине око 1940м<sup>2</sup>, укупне корисне површине око 2190м<sup>2</sup>;

2. изградња саобраћајница са манипулативним простором и прешачким стазама површине је око 1230м<sup>2</sup> све са паркинг простором „зелени паркинг“ за аутомобиле на растер плочама.

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

- Пословне зграде 122011 Б (12%),
- Затворено складиште 125222 В (88%).

**Фазност изградње:** Нема фазе изградње.

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

**Спратност објекта:** Максимално дозвољена спратност није предвиђена планом.

Планирани комплекс је максималне спратности П+2.

**Максимална висина:** Максимално 15м за производне зграде и 18м за производно пословне зграде.

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална дозвољена заузелост парцеле је 2630м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под објектом износи око 2070м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираним саобраћајницама са манипулативним простором пешачким стазама износи око 725м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимално дозвољена изграђеност је 5260м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 2270м<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 објекта је око 2190м<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 3,00м.

**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 Обавештењем о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-289/2021-III-01 од 03.12.2021.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 217-2052721 од 30.12.2021.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:** 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 засадом високог и ниског растиња.

**Пешачке и приступне саобраћајнице:** Парцела има директан колски приступ на јавну саобраћајну површину улици Другу индустријску. Планирана је изградња 33 (тридесет три) паркинг места као „зелени паркинг“ од кога су два паркинг места димензионосно за особе са посебним потребама.

**Одводњавање површинских и отпадних вода:** Прикључак на уличну канализацију употребљених вода извршити на постојећи шахт.

**Врста и висина ограде:** Ако око парцеле није изграђена ограда, потребно је исту изградити. 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 само загревање управног дела на топлотне пумпе (ваздух-вода). Магацински простор 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 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: 5/124 2021 од 15.12.2021.год.,
- Електро услови:

Према Условима од „Електродистрибуција Србија“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-327828-21 од 13.12.2021.год., заведено на писарници „Електродистрибуција Србија“ д.о.о. Београд дана 14.12.2021.год.

- Водни и канализациони услови:

Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 8241 од 15.12.2021.год.

Према Водним условима ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број II-1347/5-21 од 22.12.2021.год.инвеститор има обавезу да након извршене изградње у посебном поступку исходје 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: Д210-557551/1-2021 од 07.12.2021.год.
- Гасни услови: Према Техничким условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: 4376-2/21 од 16.12.2021.год.
- Технички услови-извештај о могућности прикључења објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број 4376-3/21 од 16.12.2021. 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. 727/45 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр.952-04-098-25339/2021 од 29.11.2021.год.,
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 727/45 к.о. Нова Пазова, од РГЗ Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова бр. 956-302-27655/2021 од 29.11.2021.год.,
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељење за привреду број 501-289/2021-III-01 од 03.12.2021.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 217-20572/21 од 30.12.2021.год.
5. Технички услови „Чистоћа“ ј.п. из Старе Пазове број: 5/124 2021 од 15.12.2021.год.,
6. Услови од „Електродистрибуција Србија“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-327828-21 од 13.12.2021.год., заведено на писарници „Електродистрибуција Србија“ д.о.о. Београд дана 14.12.2021.год.

7. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 8241 од 15.12.2021.год.
8. Водни услови од ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број II-1347/5-21 од 22.12.2021.год.,
9. 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: Д210-557551/1-2021 од 07.12.2021.год.
10. Гасни услови: Према условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број: 4376-2/21 од 16.12.2021.год.
11. Технички услови-извештај о могућности прикључења објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број 4376-3/21 од 16.12.2021. год.
12. Идејно решење израђено од „G&P PRO-ING“ д.о.о. (ПИБ 103648928) из Старе Пазове, бр. тех. документације ИДР-14/21 Стара Пазова, новемба 2021. године.
13. Пуномоћ од стране Љиљанке Зафировић Матић из Београда дато „G&P PRO-ING“ д.о.о кога заступа Горан Зековић из Старе Пазове, оверено код јавног бележника Мирјане Секулић из Београда бр. УОП – III: 8984-2021 од дана 12.11.2021.год.
14. Такса за решење у износу од 4210,00 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 2000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52, са позивом на број 97 89-55813900, прималац Агенција за привредне регистре.
17. Такса за локацијске услове у износу 121.390,00 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,

**Начелница,**

Радомир Невајда, дипл.правник

Биљана Симеуновић струк.инж.грађ.

Душанка Грозданић Миловић дипл.инж.арх.

Доставити:

1. Љиљанки Зафировић Матић из Београда, путем пуномоћника,
2. ОУ Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. МУП Одељење Сремска Митровица,
4. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова
5. „Електродистрибуција Србија“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
6. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
7. ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад
8. „Телеком Србија“ а.д. Београд, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица.,