



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа Стара Пазова

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-23245-LOC-1/2021

Дана: 30.10.2021. године

Стара Пазова, Светосавска бр.11

Број телефона: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ  
СКЛАДИШНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА  
на кат. парц. бр. 9562 к.о. Стара Пазова  
ул. Карађорђева бр. 150А  
у јужној радној зони**

**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 (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 за насеље Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17 и 43/20).

**Урбанистички пројекат:** Урбанистички пројекат за уређење локације за изградњу складишно – пословног комплекса П+0/П+1, на кат. парц. бр. 9562 к.о. Стара Пазова у јужној радној зони у Старој Пазови, израђен од стране „KONSALTING“ д.о.о. Стара Пазова, на који је Комисија за планове општине Стара Пазова дала позитивно мишљење на 29. седници одржаној дана 06.07.2021. године и који је потврђен од Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Стара Пазова дана 19.07.2021. године под бројем 350-112/2021-III-05.

**Подносилац захтева:** „ММ 99“ д.о.о. Стара Пазова, (ПИБ 100537913)

Стара Пазова, ул. Карађорђева бр. 150

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-23245-LOC-1/2021 од 22.07.2021. године.

**Подаци о локацији:** Јужна радна зона-производно - пословна зона Р-2.

**Катастарска парцела:** Кат. парц. бр. 9562 к.о. Стара Пазова, која је уписана у Препис листа непокретности број: 10067 к.о. Стара Пазова, у површини 01ха 91а 96м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Изградња складишних, пословних и производних објеката као и изградња објеката у комбинацијама: пословно-производни, пословно складишни, производно-складишни и пословно-производно-складишни.

**Врста земљишта:** Градско грађевинско земљиште.

**Индекс заузетости парцеле:** До 65% (максимално 12477м<sup>2</sup>).

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

**Индекс изграђености парцеле:** До 1,5.(максимално 28794 м<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 % (минимално 2879м<sup>2</sup>).

**Намена објекта:** Планирана је изградња складишно-пословног комплекса. На комплексу постоји изграђен стамбено пословни објекат који се задржава без промене.

Изградња постојећег комплекса планирана је у три фазе и састоји се од три функционално засебна објекта:

**I фаза** обухвата изградњу пословног објекта намењеног за салон намештаја означеног бројем 1, спратности П+1 корисне површине око 2765м<sup>2</sup>:

Приземље

- салон намештаја са свим пратећим просторијама (канцеларија, гардероба, тоалет и др.), корисне површине око 1247м<sup>2</sup>.

- степениште, корисне површине око 15м<sup>2</sup>.

- складиште-дневно, корисне површине око 113м<sup>2</sup>.

Први спрат

- продајни простор, корисне површине око 1347м<sup>2</sup>,

- степениште, корисне површине око 15м<sup>2</sup>,

- степениште, корисне површине око 28м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина пословног објекта износиће око 2765м<sup>2</sup>.

У склопу ове фазе изградње планирана је изградња интерних саобраћајница на комплексу. Ове саобраћајнице представљају у нарави доградњу постојећих саобраћајница изграђених за потребе постојећег објекта.

Интерне саобраћајнице обухватају манипулативне површине и паркинг просторе за путничка возила и теретна возила (105 пм на парцели и 16 пм у склопу постојећег објекта) укупне површине око 5770м<sup>2</sup> и пешачким стазама 350м<sup>2</sup>.

**II фаза** обухвата изградњу складишног објекта керамичких плочица означеног бројем 2, намењеног за складиштење керамичких плочица, спратности П+0, корисне површине око 2720м<sup>2</sup>. Објекат је планиран у продужетку објекта из I фазе.

Приземље

- складиште 1 са пратећим тоалетом, корисне површине око 1436м<sup>2</sup>.

- складиште 2 са пратећим тоалетом, корисне површине око 1285м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина складишног објекта износиће око 2721м<sup>2</sup>.

**III фаза** обухвата изградњу складишног објекта металних бешавних цеви и лимова, означеног бројем 3, намењеног за складиштење бешавних цеви и лимова, спратности П+0, корисне површине око 2926м<sup>2</sup>. Објекат је планиран као слободностојећи у задњем делу комплекса.

Приземље

- складиште 1 са пратећим тоалетом, корисне површине око 1463м<sup>2</sup>.

- складиште 2 са пратећим тоалетом, корисне површине око 1463м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина складишног објекта износиће око 2926м<sup>2</sup>.

**Класификација и категорија објекта:**

Објекат 1 Продајно пословни објекат:

Салон намештаја 123002 100,0% В

Пословни простор 122012 23% В

Објекат 2 Складишни објекат:

Складиште: 125222 100% В

Објекат 3 Складишни објекат:

Складиште: 125222 100% В

**Фазност изградње:** Предвиђена је фазна изградња-три фазе.

**Тип објекта:** Слободностојећи и дограђени објекти.

**Спратност објекта:** Максимално дозвољена висина венца 15м.

Максимална висина складишно-пословног комплекса је према ИДР је око 12.35м, максималне спратности П+1.

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална дозвољена узетост парцеле је 12477м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под постојећим објектом је око 2712м<sup>2</sup>.

Под планираним објектима око 7117м<sup>2</sup>.

Укупна заузетост под постојећим и планираним објектима је око 9829м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под објектима друског саобраћаја и пешачким комуникацијама је око 6120м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална изграђеност је 28794м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под постојећим објектом је око 2915м<sup>2</sup>,

Изграђеност парцеле под планираним објектима у три фазе је око 8.532м<sup>2</sup>.

Укупна изграђеност под постојећим и планираним објектима је око 11.447м<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:** Укупна корисна површина планиране изградње је око 8.413м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

**Кота приземља:** минимално +0.10м.

**Светла висина просторија:** минимално 2.80м.

**Осветљење и вентилација:** Све просторије у објекту 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: На основу Обавештења о нивоу потребне документације из области заштите животне средине, издатог од Општинске управе Стара Пазова, Одељења за привреду број: 501-104/2021-III-01 од 16.04.2021.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 издатих од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-16733/21 од 29.10.2021. 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 објеката, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

**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 парковског зеленила и травнатих површина обрађених у урбанистичком пројекту за наменску изградњу комплекса минимално 2879м<sup>2</sup>.

**Пешачке и приступне саобраћајнице:** Предметна парцела има директан постојећи улаз – излаз на улици Карађорђеву. Од улаза – излаза приступа се директно до постојећег и планираних објекта преко двосмерних интерних саобраћајница намењених за тежак теретни саобраћај минималне ширине 6 метара преко којих се крећу сва теретна, ингервентна и путничка возила.

Планиране саобраћајнице у потпуности обезбеђују брз приступ објектима и уједно служе као противпожарни пут у случају потребе. Поред саобраћајница планирани су и манипулативни платон преко којих се путем теретних возила допрема или отпрема роба из складишног простора. За потребе функционисања комплекса предвиђено је 105 паркинг места у оквиру сопствене парцеле, а 16 паркинг места је у гаражи постојећег објекта.

**Одводњавање површинских вода:** Атмосферска вода са крова и саобраћајних површина предвиђено је да се прикуљаја и одводи према условима надлежног предузећа из ове области.

**Врста и висина оgrade:** Око парцеле потребно је изградити ограду. Елементи оgrade (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 оgrade 2,20 м.

**Загревање објекта:** За загревање и хлађење новопланираног пословног објекта као енергент користиће се алтернативно електрична енергија а по потреби и захтевима корисника и природни гас, док за складишне објекте није предвиђено загревање.

**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 електро и тт инсталације у РГЗ Сектор 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: 5/39-1 2021 од 06.05.2021.год.

Према условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова, број: 5/89-1 2021 од 26.10.2021.год.

- Електро услови:

Према Условима за пројектовање и прикључење од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-125306-21 од 08.06.2021.год заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 09.06.2021.год.

Према Условима за пројектовање и прикључење од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-175734-21 од 30.08.2021.год заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 31.08.2021.год.

- Водни и канализациони услови:

Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 2366 од 16.04.2021.год.

Према условима „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 2366-1 од 26.10.2021.год.

Према Водним условима ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број I – 959/5-21 од 02.09.2021.год. утврђује се обавеза инвеститора да прибави водну дозволу за предметне објекте на комплексу.

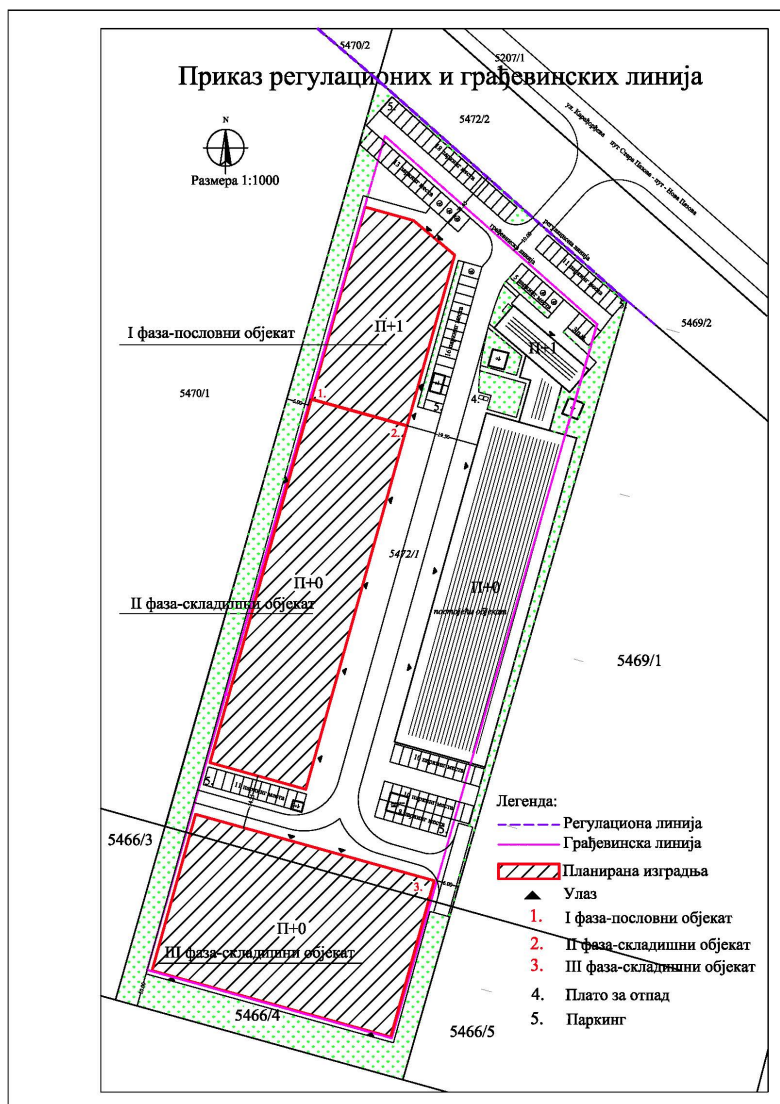
- ТТ услови:

Према Техничким условима за пројектовање и прикључење од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу Сремска Митровица, број: А335-179307/1-2021 од 28.04.2021.год.

- Гасни услови: Према Условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број 1231-2/21 од 10.05.2021.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 плана за кат.парц.бр. 9562 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-16845/2021 од 19.08.2021.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 9562 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-16996/2021 од 06.08.2021.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области заштите животене средине, од Општинске управе Стара Пазова, Одељења за привреду број: 501-104/2021-III-01 од 16.04.2021.год.
4. Услови од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-11687/19 од 09.08.2019.год.
5. Услови од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова, број: 5/39-1 2021 од 06.05.2021.год.
6. Услови од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова, број: 5/89-1 2021 од 26.10.2021.год.
7. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17-125306-21 од 08.06.2021.год заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 09.06.2021.год.
8. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17-175734-21 од 30.08.2021.год заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 31.08.2021.год.
9. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 2366 од 16.04.2021.год.
10. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 2366-1 од 26.10.2021.год.
11. Водни услови ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број II – 959/5-21 од 02.09.2021.год.
12. Технички услови од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу Сремска Митровица, број: А335-179307/1-2021 од 28.04.2021.год.
13. Услови од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова број 1231-2/21 од 10.05.2021.год.
14. Идејно решење израђено од стране „KONSALTING“ д.о.о. из Старе Пазове број техничке документације 140/19 ИДР из јуна 2021.године.
15. Катастарско топографски снимак израђен од стране „TERRA PLUS“ д.о.о. Стара Пазова 12.04.2021.год.
16. Пуномоћје за заступање дато од стране „ММ 99“ д.о.о. из Старе Пазове коју заступа Силвана Ђуричић из Старе Пазове дана 05.04.2021.год.
17. Такса за решење у износу од 4.210,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
18. Такса за решење у износу од 780,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија
19. 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.
20. Накнада за ЦЕОП у износу од 2000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 41-51000000, прималац Агенција за

привредне регистре.

21. Такса за локацијске услове у износу од 259.065,00 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. „ММ 99“ д.о.о. из Старе Пазова,
2. Одељење за привреду, ОУ општине Стара Пазова,
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“ Београд, Одељење за планирање и изградњу Сремска Митровица,
9. „Гас Феромонт“ а.д. Стара Пазова.