

Република Србија  
Општина Стара Пазова  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: ROP-SPZ-2841-LOC-1/2021  
Дана: 09.07.2021. године  
**СТАРА ПАЗОВА**, Светосавска бр.11  
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ  
ЗА ДОГРАДЊУ  
ПОСЛОВНО - СКЛАДИШНОГ ОБЈЕКТА  
на кат. парц. бр. 4810/26 к.о. Стара Пазова  
у источној радној зони  
са излазом на улици Европску**

**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), 31/2019, 37/19 др. Закон, 9/20(чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту)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. 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 115/2020), 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 за насеља Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17, 43/20).

**Подносилац захтева:** „STAKLO ZORIĆ“ д.о.о. (ПИБ 105688120)

из Старе Пазове, ул. Европска бр. 13

**Пуномоћник:** с.р. „TENNO PROJEKT“ Марина Маринко Новак пр (ПИБ 102695520)

из Старе Пазове, ул. Ћирила и Методија бр 15/13,

чији је законски заступник Марина Маринко Новак из Старе Пазове

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-2841-LOC-1/2021 од 04.02.2021.године.

**Подаци о локацији:** Источна радна зона - Комерцијална зона (блок Р-1.3) насеља Стара Пазова

**Катастарска парцела:**

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 4810/26 к.о. Стара Пазова, уписана у лист непокретности бр. 10346 к.о. Стара Пазова у површини од 81а 85м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Комерцијална зона (блок Р-1.3) - Комерцијална намена подразумева могућност изградње следећих садржаја: канцеларијски простори, изложбено-продајни простори, складишта и магацини, комплекси терцијарних и кварталних делатности везани за личне и друштвене услуге (спорт и рекреација, образовање...), смештајни и угоститељски садржаји.

У овој зони могућа је и изградња објеката са производним садржајем који не производе висок ниво буке, аерозагађења (из процеса производње, али и из мобилних загађивача) и немају отпадних технолошких вода. То су лаке прерађивачке индустрије, делатности „ИТ“ сектора и сл.

**Врста земљишта:** Градско грађевинско земљиште.

**Степен заузетости парцеле:** Максимални степен заузетости парцеле је 65%; што износи 5.320м<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:** Максимални индекс изграђености парцеле је 1,5 што износи 12.278м<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 1.228м<sup>2</sup>.

**Намена објекта:**

Планира се доградња пословно-складишног објекта. на кат. парц. бр. 4810/26, намењеног за складиштење стакла, уз постојећи пословно-производни објекат означен као зграда број 2 у препису листа непокретности број 10346 ко Стара Пазова, где је дограђени објекат спратности П+0 до П+1. У приземљу је предвиђен улазни хол-степенице, санитарни чвор, ходник, трпезарија, гардероба-туш, санитарни чвор и складиште, а на спрату је степениште-хол, санитарни чвор и канцеларија.

Укупна нето површина доградње износи око 1.445 м<sup>2</sup>.

**Категорија и класа објекта:** Доминатна категорија објекта је Б

- пословни део – Б – 122011–6%

-складиште – Б – 125221 – 94%.

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

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

**Спратност објекта:** Максимална висина венца комерцијалних и пословних објекта је 15м, у изузетним случајевима се дозвољава и већа висина кад пословни објекти представљају просторне репере или се уклапају у габарите главног објекта на парцели, за такве објекте висинска регулација ће се дефинисати урбанистичким пројектом.

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле је 5.320м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираном доградњом је око 1.445м<sup>2</sup>,

Заузетост парцеле под постојећим објектима је око 2.260м<sup>2</sup>.

Укупна заузетост износи око 3.705м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 12.278м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под планираном доградњом је око 1.500м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под постојећим објектима је око 2.260м<sup>2</sup>.

Укупна изграђеност износи око 3.750м<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).*

**Кота приземља:** Кота приземља објекта је минимално 10цм виша од припадајућих саобраћајница.

**Светла висина просторија:** Административни део - мин. 2,80м.

Складишни део – по потреби, у зависности од складиштене робе.

**Максимална висина крова:** Максимална висина објекта је 15 метара, за реперне делове објеката до 25 метара.

**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: У складу са Обавештењем о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-102/2021-III-01 од 13.04.2021.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: Према условима 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 217-5171/21 од 13.04.2021. год. није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију утврђена чл. 33 и 34 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 111/09 и 20/15), па сходно томе није прописана ни обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара према чл. 20. Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 115/2020).

**Нивелација и регулација:**Објекте 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 са минимално 15 % површине парцеле под зеленилом.

**Пешачке и приступне саобраћајнице:** Парцела има постојећи директан излаз на јавну саобраћајницу ка Европској улици.

Саобраћајнице пројектовати за средње тежак теретни саобраћај са таквом организацијом да би се, у случају потребе, могле користити као противпожарне саобраћајнице.

**Одводњавање површинских вода:** Условно чисте атмосферске воде решити одвођењем у зелене површине поред објекта, у улични путни јарак или у камал који пролази непосредно поред комплекса, а према условима ЈВП „Воде Војводине“.

**Одводњавање фекалних вода:** Одводњавање фекалних вода извести прикључком на уличну канализациону мрежу отпадних вода.

**Врста и висина оградe:** Око парцеле потребно је изградити ограду. Елементи оградe (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. Минимална висина оградe 2,20м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. не према јавној површини.

**Загревање објекта:** Административни део планиране доградње (хол, канцелатије, гардеробе и др.) загреваће се на електричну енергију или алтернативно на гас (није предмет ових локацијских услова), док је складишни део негрејан простор.

**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 Уверењу од РГЗ-а Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад за кат.парц. бр. 4810/26 к.о. Стара Пазова нема уписаних водова.

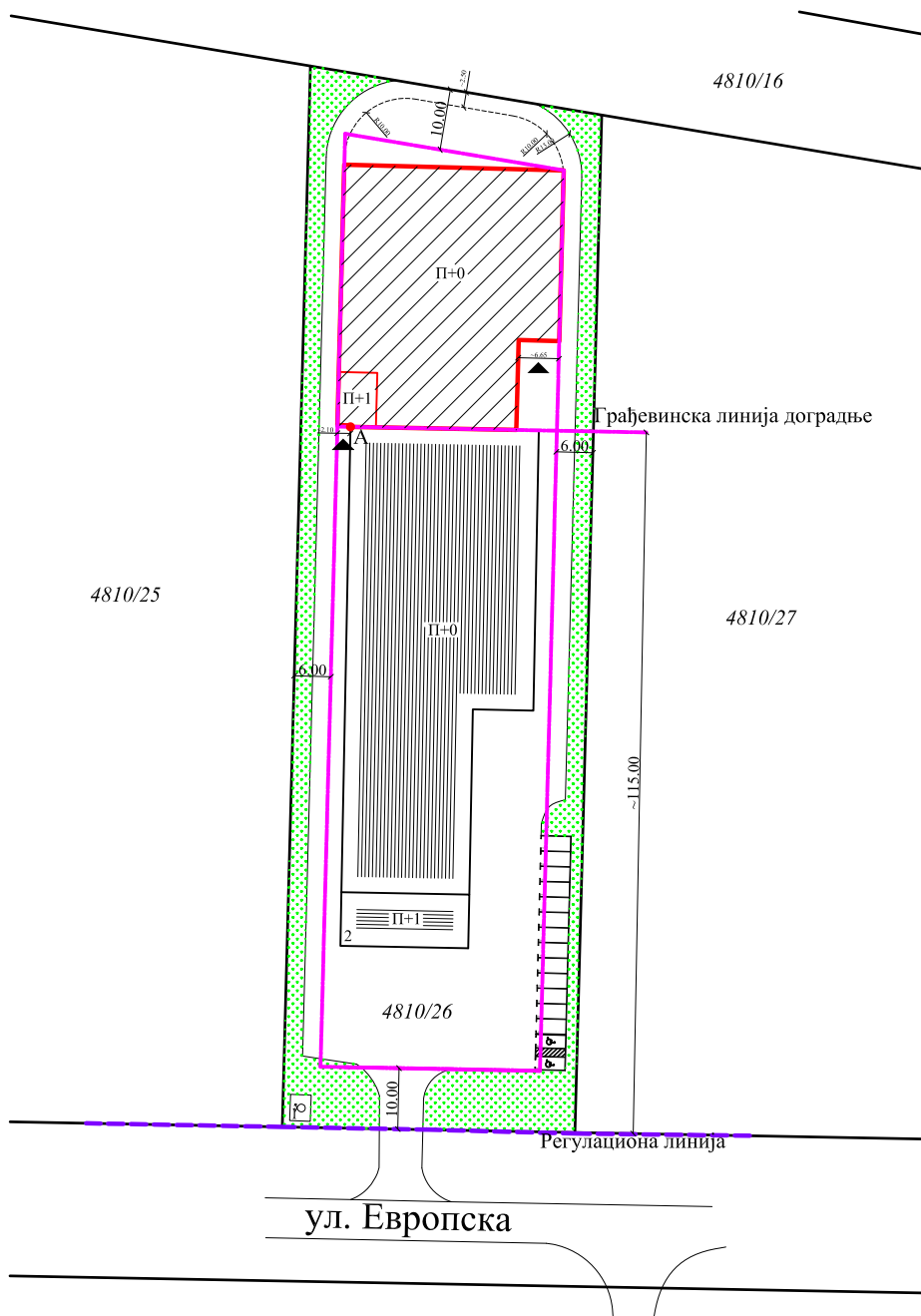
#### **Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:**

- Саобраћајни услови: Према условима од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број 5 35-2 од 26.04.2021.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.-124636-21 од 21.04.2021. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 23.04.2021. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 2339 од 15.04.2021. год.
- Према условима ЈВП „Воде Војводине“ бр. П-522/5-21 од 27.04.2021.год. инвеститор је обавезан да изхoduје водну дозволу по изградњи предметног објекта.
- ТТ услови: Према Техничким условима од Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број А335-156993/1-2021 од 13.04.2021. год.
- Гасни услови:  
Технички услови „Гас – феромонт“ а.д. Стара Пазова број 1235-2/21 од 29.04.2021.год.  
Технички услови-извештај о могућности прикључења објекта бр. 1235-3/21 од 29.04.2021.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.

# Приказ регулационих и грађевинских линија



- Легенда:
- Регулациона линија
  - Грађевинска линија
  - ▨ Планирана доградња
  - Постојећи објекти
  - ▲ Улаз
  - А Постојећа тачка

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

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 4810/26 к.о. Стара Пазова издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова број 952-04-098-6077/2021од 05.04.2021.год.
2. Уверење за кат. парц. бр.4810/26 к.о. Стара Пазова од РГЗ-а Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-302-6565/2021од 06.04.2021.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издато од Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-102/2021-III-01 од 13.04.2021. год.
4. Обавештење у погледу мера заштите од пожара од МУП РС – Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-5171/21 од 13.04.2021. год.
5. Услови од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број 5 35-2 од 26.04.2021. год.
6. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-124636-21 од 21.04.2021. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 23.04.2021. год.
7. Технички услови од ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 2339 од 15.04.2021. год.
8. Услови ЈВП „Воде Војводине“ бр II-522/5-21 од 27.04.2021. год
9. Технички услови од Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број А335-156993/1-2021 од 13.04.2021. год.
10. Технички услови од „Гас – феромонт“ а.д. Стара Пазова број 1235-2/21 од 29.04.2021.год.
11. Технички услови-извештај о могућности прикључења објекта бр. 1235-3/21 од 29.04.2021.год.
12. Идејно решење израђено од стране стране с.р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ из Старе Пазове, бр. тех. документације ИДР-ГП-001/2021, у Старој Пазови, фебруара 2021. године.
13. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 4810/26 к.о. Стара Пазова израђен од стране „ТERRA plus“ д.о.о. Стара Пазова од 04.02.2021. год.
14. Пуномоћ за заступање дата од „СТАКЛО ZORIĆ“ д.о.о. из Старе Пазове пуномоћнику с.р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ Марина Маринко Новак пр из Старе Пазове, од 04.02.2021. године
15. Такса за захтев у износу од 320,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
16. 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.
17. Накнада за СЕОР у износу од 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 88-53093600, прималац Агенција за привредне регистре.
18. Такса за локацијске услове у износу од 83.945,00 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. „СТАКЛО ZORIĆ“ д.о.о. из Старе Пазове, путем пуномоћника,
2. ОУ Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. МУП РС Одељење Сремска Митровица, Одсек за превентивну заштиту,
4. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова,
5. ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад,
6. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
7. ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
8. „Телеком Србија“ а.д. Београд, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица
9. „Гас – феромонт“ а.д. Стара Пазова