



Република Србија  
Општина Стара Пазова  
Општинска управа Стара Пазова  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: ROP-SPZ-16319-LOC-1/2022  
Дана: 25.09.2022. године  
Стара Пазова, Светосавска бр.11  
Број телефона: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ  
ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА –  
ПРОИЗВОДНИ ДЕО И  
МАГАЦИНСКИ ДЕО - РЕГАЛНО СКЛАДИШТЕ  
на кат. парц. бр. 4813/25 к.о. Стара Пазова  
ул. Панонска бр.14 у Старој Пазови  
Блок Р1.6**

**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. године.

**Плански документ:** План генералне регулације за насеље Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17, 43/20 и 12/22).

**Урбанистички пројекат:** Урбанистички пројекат за изградњу пословног објекта – производни део П+1 и магацински део-регално складиште П+0 на кат. парц. бр. 4813/25 к.о. Стара Пазова, израђен од „G&P PRO-ING“ д.о.о. из Старе Пазове, на који је Комисија за планове општине Стара Пазова дала позитивно мишљење на 64. седници одржаној дана 09. маја 2022. године и који је потврђен од Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Стара Пазова, дана 24.05.2022. године под бројем 350-98/2022-III-05.

**Подносилац захтева:** „DEC INTERNATIONAL“ д.о.о. (ПИБ 111344487)

из Старе Пазове, ул. Панонска бр. 14

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

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

чији је законски заступник Горан Зековић

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-16319-LOC-1/2022 од 27.05.2022.год.

**Подаци о локацији:** Производно-пословна зона – блок P1.6

**Катастарска парцела:**

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 4813/25 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 11009 к.о. Стара Пазова у површини 50а 49м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Наведени блок је предвиђен за пословно производне садржаје који подразумевају могућност изградње: производних садржаја, пре свега лаке или прерађивачке индустрије, под условом да имају све потребне савремене уређаје за пречишћавање како отпадних материјала, тако и ваздуха, односно да испоштују законску регулативу везану за заштиту животне средине; трговинских комплекса, изложбено продајних простора, занатских комплекса, сервиса, услужних комплекса и садржаја везаних за транспорт, шпедицију и сл.

**Врста земљишта:** Градско грађевинско земљиште.

**Степен заузетости парцеле:** Индекс заузетости до 65% што износи 3.282м<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:** Индекс изграђености није предвиђен Планом.

*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 757м<sup>2</sup>).

**Категорија и класа објекта: В**

Производни простор објекта - В - 125102 - 52%.

Пословни простор објекта - В - 125222 - 48%.

**Намена објекта:** Планира се изградња пословног објекта са две функционалне јединице: производни део намењен за производњу вентилационе опреме за индустрију и домаћинства, спратности од П+1 и магацински део - регално складиште, намењеног за складиштење сировина (челични лим, АЛ профили, минерална вуна и изолациони материјали), као и готових производа (делови за вентилисање индустријских и стамбених објеката, без робе која спада у класе запаљивих од 1 до 9), спратности од П+0, укупне корисне површине свих просторија око 3.638м<sup>2</sup> на кат. парц. бр. 4813/25 к.о. Стара Пазова.

Планирана изградња обухвата:

- изградњу пословног објекта - производни део, спратности П+1, корисне површине око 1.901м<sup>2</sup>, и магацински део - регално складиште спратности П+0, корисне површине око 1.737м<sup>2</sup>.

Објекат у приземљу чине две спојене (против пожарним вратима) функционалне целине, производни део и магацински део-регално складиште. Постоји веза између производње у приземљу са магацином преко пешачких врата и врата за пролаз виљушкар. На спрату производни део је потпуно одвојен од магацинског дела, две раздвојене функционалне целине. Управни део састоји се из две етаже. У приземљу се налази заједнички улазни хол са степеништем, канцеларија, мушки и женски санитарни чвор, кухиња са трпезаријом и свлационицом. На првом спрату налазе се две канцеларије

са чајном кухињом и мушким и женским санитарним чвором. На другом спрату налази се магацински простор канцелариског дела.

- изградњу укопаног резервоара  $V=80\text{м}^3$ . Укопани резервоар налазиће се поред објекта, на западној страни, између новог објекта и суседних парцела.

- изградњу саобраћајних површина: интерне саобраћајнице са манипулативним простором, површине око  $691\text{м}^2$ , пешачких стаза површине око  $191\text{м}^2$ , укупна површина је око  $882\text{м}^2$ , као и 19 (деветнаест) паркинг места од којих су два намењена за лица са инвалидитетом, површине око  $309\text{м}^2$ .

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

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

**Спратност објекта:** Максимално дозвољена спратност објекта у овом блоку није дефинисана Планом.

Планирана спратност објекта П+1-П+0.

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална дозвољена узетост парцеле је  $3.282\text{м}^2$ .

Заузетост парцеле под постојећим објектима се задржава и износи  $2805\text{м}^2$ .

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

Изграђеност под постојећим објектима износи око  $3.762\text{м}^2$ .

*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 планираног објекта је око  $3.638\text{м}^2$ .

**Карактер објекта:** Стални.

**Кота приземља:** Кота приземља објекта морају бити минимално 10 цм више од припадајућих саобраћајница.

Кота поткровља није условљена Планом.

**Максимална висина кровног венца:** до 15м.

**Светла висина просторија:** Пословни простор мин. 2,80м.

**Отвори на фасади према ближеј суседној међи:** Отворе поставити на парпетни зид минималне висине  $h = 1,80$  м.

Максималне димензије прозорских отвора према ближеј суседној парцели износе 1,20 м x 0,60 м.

**Осветљење и вентилација:** Све просторије у објектима 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.
- Противпожарна заштита: На основу услова у погледу мера заштите од пожара МУП-а РС Сектора за ванредне ситуације Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици Одсек за превентивну заштиту 09.29 број 217-12171/22 од 05.08.2022.год. произилази да нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара.

Сходно чл. 123 Закона о планирању и изградњи, а у складу са одредбама Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронском путем („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 68/19) и чл. 33 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 111/09 и 20/15) потребно је, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објеката за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објеката, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

- 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 501-204/2022-III-01 од 28.07.2022.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.

**Нивелација и регулација:** Објекат 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. Потребно је да заузимају 15% укупне површине парцеле.

**Пешачке и приступне саобраћајнице:** Предметна парцела има постојећи излаз на улицу Панонску. Објекат има један главни пешачки улаз у производни део где су смештене просторије за раднике (чајна кухиња, свалачионице мушко/женска, санитарни чворови мушко/женски....). Један пешачко-коласки улаз у производни део (будућа веза са постојећим пословним објектом инвеститора на суседним парцелама) и три пешачко-коласка улаза у магацински део.

Интерна саобраћајница се састоји из два дела где је први део приступни пут паркинг местима испред источног дела објекта, улазак на капију -1 а излазак на капију 2. Друга саобраћајница је за тешки теретни саобраћај и аутомобиле, улазак на капију 3 а излазак на капију 4. Прва саобраћајница је једносмерна са једном саобраћајном траком ширине 3,3м. Друга саобраћајница је такође једносмерна са ширином коловозне траке 6м. Део коловозне траке служи за истовар робе из камиона (бочни) и паркирање истих у ширини од 3м. Други део саобраћајне траке у ширини од 3м, служи за кретање по парцели тешког теретногсаобраћаја и аутомобила који се паркирају на том делу плаца. Интерном саобраћајницом предвиђено је кретање аутомобила, камиона и камиона са приколицом (врста Н1, Н2, Н3 и О4). Паркирање је потребно за функционисање целокупног садржаја на парцели је 19-ПМ (производни део + магацински део (3762,85/200=18,81(19ПМ)), од којих су два паркинг места за инвалиде. Паркирање великих и малих теретних возила планира се на делу интерне саобраћајнице, трака уз објекат, на местима где нема врата за улазак у магацински простор. Интерне саобраћајнице поред објекта служиће уједно и као противпожарни пут.

**Одводњавање фекалних вода:** Фекалне воде одвести у уличну канализациону мрежу.

**Одвођење атмосферских вода:** Одвођење атмосферских вода решити на сопственој парцели отвореним земљаним каналима или ретензијом.

Атмосферске воде са саобраћајница, паркинга и манипулативних платоа у комплексу обавезно пречистити уградњом сепаратора уља и бензина.

**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. Максимална висина оградe је 2.20м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. не према јавној површини.

**Загревање објекта:** Објекат ће се загревати на природни гас. Гасификација није предмет ових локацијских услова.

**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 за кат. парц. бр. 4813/25 к.о. Стара Пазова, има картираних инсталација у РГЗ Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад

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

- Саобраћајни услови:

Према техничким условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број 5-112-1/2021 од 25.11.2021. год.

Према техничким условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број 194 84 2022 од 29.08.2022. год.

- Електро услови:

Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-183916-21 од 29.12.2021. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 29.12.2021. 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.-331577-22 од 01.08.2022.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 02.08.2022. год.

- Водни и канализациони услови:

Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова број 6070 од 15.09.2021. год.

Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 7692 од 08.08.2022. год.

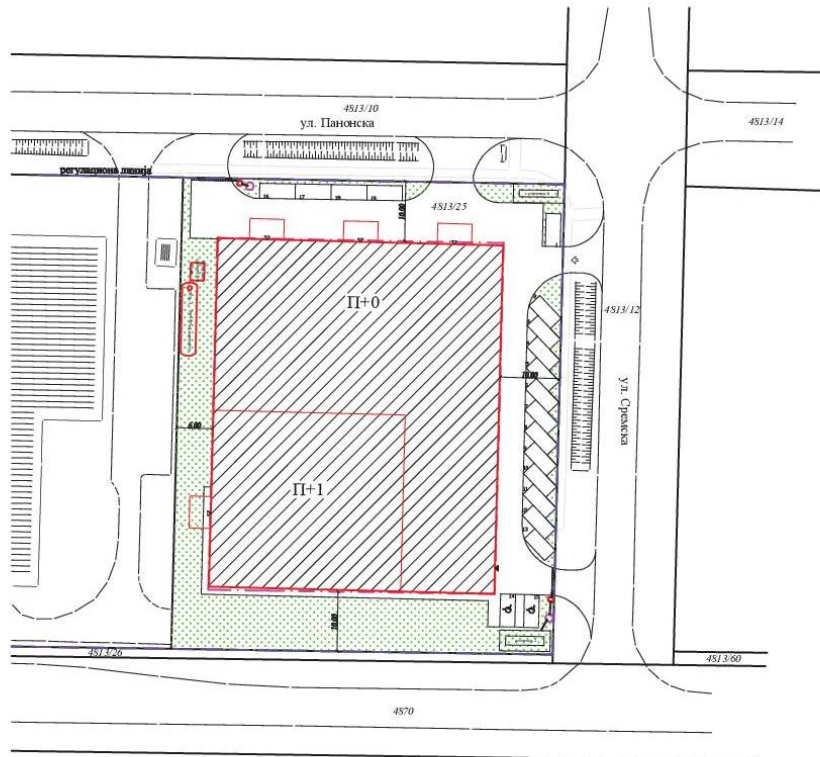
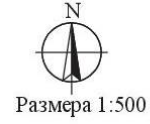
Према Водним условима ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број II-823/5-22 од 08.08.2022.год. инвеститор има обавезу да писменим путем обаавести ЈВП „Воде Војводине“ о почетку извођења радова, ради праћења утицаја радова на водни режим.

- 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 Д210-538860/1-2021 од 25.11.2021.год.
- Гасни услови: Према Техничким условима од „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова, број 3045-2/21 од 06.10.2021. 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
-  Улаз
-  Сепаратор уља и масти
-  Шахт груби пречистач

## Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 4813/25 к.о. Стара Пазова издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова број 952-04-098-13120/2022 од 05.07.2022.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 4813/25 к.о. Стара Пазова издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад, број 956-01-302-15511/2022 од 15.07.2022. год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине Одељења за привреду Општинске управе општине Стара Пазова број 501-204/2022-III-01 од 28.07.2022. 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 217-12171/22 од 05.08.2022.год.
5. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-183916-21 од 29.12.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 29.12.2021. год.
6. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-331577-22 од 01.08.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 02.08.2022. год.
7. Технички услови од ј.п. „Водовод и канализација“ Стара Пазова, број 6070 од 15.09.2021. год.
8. Технички услови од ј.п. „Водовод и канализација“ Стара Пазова, број 7692 од 08.08.2022. год.
9. Водни услови од ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број II-823/5-22 од 08.08.2022. год.
10. Технички услови од ј.п. „Чистоћа“ Стара Пазова број 5-112-1/2021 од 25.11.2021. год.
11. Технички услови од ј.п. „Чистоћа“ Стара Пазова број 194 84 2022 од 29.08.2022. год.
12. Технички услови од „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова, број 3045-2/21 од 06.10.2021.год.
13. 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 Д210-538860/1-2021 од 25.11.2021. год.
14. Катастарско топографски план кат. парц. бр. 4813/25 к.о. Стари Бановци израђен од стране „GEOSPECIJAL“ д.о.о. Стара Пазова, новембра 2022. год.
15. Идејно решење израђено од стране „G&P PRO-ING“ д.о.о из Старе Пазове, бр. пројекта ИДР-13/21, Стара Пазова, мај 2022. год.
16. Пуномоћје за заступање од „DEC International” д.о.о. из Старе Пазове, дато „G&P PRO-ING“ д.о.о. из Старе Пазове тј. заступнику Горану Зековићу из Старе Пазове, бр. УОП-II:69-2022 оверена од јавног бележника Петра Ђурђевића. дана 11.01.2022. године.
17. Такса за захтев 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 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.
19. Накнада за СЕОР у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 95-51091647, прималац Агенција за привредне регистре.
20. Такса за локацијске услове у износу од 191.000,00динара 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 надлежном општинском већу у року од 3 (три) дана од дана достављања локацијских услова.

Обрада,

Радомир Невајда, дипл.правник

Биљана Симеуновић, струк.инж.грађ.

**Начелница:**

Душанка Грозданић Миловић, дипл.инг.арх.

Доставити:

1. „DEC International” д.о.о из Старе Пазове, путем пуномоћника,
2. ОУ Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. МУП Одељење Сремска Митровица,
4. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова,
5. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. 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 Сремска Митровица.