



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа Стара Пазова

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-16303-LOC-1/2022

Дана: 08.07.2022. године

Стара Пазова, Светосавска 11

Број телефона: 022/310-170

БС

## **ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**

**за рушење постојећих објеката и**

**изградњу пословног објекта „BIG СЕЕ“**

**са приступним саобраћајницама у две фазе**

**на кат.парц. бр. 731/1, 732/3 и 727/54 к.о. Нова Пазова,**

**ул. Војачки пут бр. 1А у Новој Пазови**

**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 и 52/2021), 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 документ:** План генералне регулације Нове Пазове („Сл. лист општина Срема“ број 32/18, 37/18, 4/21 и 39/21).

**Урбанистички пројекат:** Урбанистички пројекат за изградњу пословног комплекса „BIG СЕЕ“, у Новој Пазови са приступним саобраћајницама у две фазе на катастарским парцелама број 731/1,

732/3 и 727/54 к.о. Нова Пазова, израђен од Јавно урбанистичко предузеће „УРБАНИЗАМ“ из Старе Пазове, на који је Комисија за планове општине Стара Пазова дала позитивно мишљење на 62. седници одржаној дана 07. априла 2022. године и који је потврђен од Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Стара Пазова, дана 29.04.2022. године под бројем 350-79/2022-III-05.

**Инвеститор:** „District Center“ д.о.о. (ПИБ 112712444)

из Београда - Нови Београд, ул. Омладинских бригада бр. 88

**Пуномоћник:** „NORTH ENGINEERING“ д.о.о. (ПИБ 100840400)

из Суботице, ул. Парк Ференца Рајхла бр.7,

овлашћено лице Љубица Павловић из Обреновца

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-16303-LOC-1/2022 од 27.05.2022.године.

**Подаци о локацији:** Радна зона „Север“ - блок 25.

**Катастарска парцела:**

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 731/1 к.о. Нова Пазова, површине 05ха 70а 96м<sup>2</sup>, уписана је у лист непокретности број 5498 к.о. Нова Пазова,

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 732/3 к.о. Нова Пазова, површине 00а 24м<sup>2</sup>, уписана је у лист непокретности број 5498 к.о. Нова Пазова,

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 727/54 к.о. Нова Пазова, површине 05а 47м<sup>2</sup>, уписана је у лист непокретности број 5498 к.о. Нова Пазова,

**Намена парцеле:** Грађевинска парцела ПЗ - намењена изградњи комуналних и пословних објеката.

**Врста земљишта:** Градско грађевинско земљиште.

**Степен заузетости парцеле:** 65% (максимално 37.484м<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:** 1,3 (максимално 74.967м<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 8.650м<sup>2</sup>.

**Намена објекта:**

У првој фази предвиђено је комплетно уклањање објеката са парцела.

На кат.парц. бр. 731/1 к.о. Нова Пазова предвиђено је рушење три постојећа објекта:

- објекат обележен бројем 1 у копији плана, складишни објекат, спратности П+0, површине 12.268м<sup>2</sup>;

- објекат обележен бројем 2 у копији плана, управни објекат, спратности П+0, површине 395м<sup>2</sup>;
- објекат обележен бројем 3 у копији плана, помоћни објекта, спратности П+0-П+1, површине 222м<sup>2</sup>; без одобрења за градњу.

На кат. парц. бр. 732/3 планира се рушење објекта трафостанице.

Такође се на свим предметним парцелама планира уклањање свих постојећих инсталација и саобраћајних површина.

По уклањању постојећих објеката, у првој фази се предвиђа и **изградња** следећих објеката:

1. Објекат 1 који се састоји од:

- 21 (двадесет једног) локала, намењених за малопродају робе широке потрошње, укупне корисне површине од око 15.290м<sup>2</sup>,
- санитарних и административних просторија са комуникацијама, укупне корисне површине од око 470м<sup>2</sup>,
- техничких просторија, које обухватају и смештај ТС „BIG Nova Pazova“ 20/0.4kV 2x1000kVA, укупне корисне површине од око 325м<sup>2</sup> и
- полуукопаног спринклер резервоара, површине од око 130м<sup>2</sup>.

2. Рекламни објекти, тј. тотеми, од којих је један висок 26м, два по 8м и четврти висине 10м.

3. Подземни резервоар за хидрантску мрежу, запремине 216м<sup>3</sup>.

4. Интерне саобраћајнице, паркинзи, површине за кретање пешака, укупне површине од око 24.330м<sup>2</sup>.

У другој фази предвиђа се изградња:

1. Објекат 2 који се састоји од:

- 8 (осам) локала, намењених за малопродају робе широке потрошње, укупне корисне површине од око 3.240м<sup>2</sup>.

2. Интерне саобраћајнице, укупне површине од око 1.170м<sup>2</sup>.

На предметној парцели је предвиђено и постављање МБТС за потребе смештања опреме за напајање постојећих водопривредних објеката. Планирана МБТС није предмет ових локацијских услова.

### **Класификација и категорија објекта:**

*Доминатна категорија објеката у I фази изградње је В:*

Пословни објекат - трговачки центри, зграде са продавницама – В – 123002 – 98,64%.

Трансформаторска станица – Г – 222420 – 0,56 %.

Резервоар за спринклер систем – полуукопан унутар објекта – Г – 125211 – 0,80%

Резервоар за хидрантску мрежу – подземни – Г – 125211

*Доминатна категорија објеката у II фази изградње је В:*

Пословни објекат - трговачки центри, зграде са продавницама – В – 123002 – 100%.

**Фазност изградње:** Изградња је планирана у две фазе.

**Тип објекта:** Слободностојећи објекти.

**Спратност објекта:** Максимална висина и спратност – до 18м.

Планирана максимална спратност у првој фази Пд+П, до 8,20м;

Планирана максимална спратност у другој фази П+0, до 9,20м;

**Заузетост парцеле под објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је 37.484м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под објектима после прве фазе изградње биће око 16.560м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под објектима после друге фазе изградње биће око 3.380м<sup>2</sup>.

Укупна заузетост парцеле под објектима је око 19.940м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 74.967м<sup>2</sup>.

Укупна изграђеност износиће око 19.940м<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 прве фазе изградње је око 16.085м<sup>2</sup> надземно и 130м<sup>2</sup> подземно.

Корисна површина друге фазе изградње је око 3.240м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина објеката износиће око 19.325м<sup>2</sup> надземно и 130м<sup>2</sup> подземно.

**Карактер објекта:** Стални.

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

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

**Максимална висина крова:** Максимална висина објеката је до 18 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 501-26/2022-III-01 од 25.01.2022.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.

- Противпожарна заштита: На основу обавештења у погледу мера заштите од пожара МУП РС – Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-8887/22 од 03.06.2022. год. 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. 68/2019) и чл. 33 и 34 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 111/09 и 20/15) потребно је, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.
- Санитарна заштита: На основу Санитарних услова од Покрајинског секретаријата за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Сремској Митровици број 138-53-00006-2/2022-14 од 26.01.2022.год. објекат у коме се обавља делатност производње и промета која подлеже надзору, пре почетка обављања делатности, у објекту морају бити обезбеђени прописани општи и посебни санитарни услови у складу са важећим Законом и Правилницима из области санитарне заштите.

**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 засадом високог и ниског растиња. Према важећем планском документу минимална површина зеленила мора да заузима 15% површине парцеле.

**Пешачке и приступне саобраћајнице:** Предвиђено је прикључење комплекса на јавну инфраструктуру на три места: два на локалну саобраћајницу Војка-Стари Бановци и један на локалну саобраћајну, ул. Прву индустријску. Планирана ширина интерних саобраћајница за путничка возила унутар комплекса износи 6,50м са две саобраћајне траке (2x3,25м). Саобраћајнице за теретна возила доставе су планиране као једносмерне (ширине саобраћајне траке 3,50м) На комплексу је планирана изградња укупно 649 (шестсто четрдесет девет) паркинг места за путничка возила, од којих су 32 (тридесет два) паркинг места предвиђена за возила особа са посебним потребама.

**Одводњавање површинских вода:** Атмосферске воде одвести у канал 130, а према условима ЈВП „Воде Војводине“.

**Одводњавање отпадних вода:** Канализацију прикључити на уличну канализацију употребљених вода (Ф.К.) на постојећи шахт - на мрежу уз Војачки пут, или у ул. Прва индустријска (кат.парц. бр. 727/49 к.о. Нова Пазова).

**Врста и висина оградe:** У насељима се грађевинске парцеле за изградњу пословних и других нестамбених објеката по правилу не ограђују.

**Загревање објекта:** Планирано је загревање посебних делова објекта путем топлотних пумпи на ел. енергију.

**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 РГЗ-а Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад картиране су електро, водоводне, канализационе, телеком и гасне

инсталације.

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

- Саобраћајни услови:

Према условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број 194 25 2022 од 14.03.2022. год.

Према условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број 194 61 1 2022 од 02.06.2022. год. позиција објеката не сме негативно утицати на услове одвијања саобраћаја и не сме закљачкати објекте саобраћајне инфраструктуре, прикључке на саобраћајнице првенствено организовати у складу са приложеним идејним решењем, паркинг места уредити у складу са нормативима за возила, предвидети места за смештај отпада и приступ комуналним возилима.

- Електро услови:

Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-31939-22 од 03.03.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 04.03.2022. год.

Према Обавештењу од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-246883-22 од 08.06.2022.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 09.06.2022.год. инвеститор треба да се обрати директно „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме за издавање Улова за пројектовање и прикључење за предметни пословни објекат, што је у складу са чл. 18, став 4 Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 115/20) за објекте који су у функцији производње, преноса и дистрибуције ел. енергије.

- Водни и канализациони услови:

Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 523 од 24.01.2022.год. неопходно је поштовати установљене зоне санитарне заштите изворишта чији део обухвата палнирани комплекс.

Према Водним условима издатим од ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад из Новог Сада број II-673/5-22 од 10.06.2022. год. инвеститор је у обавези да за коришћење водног добра регулише имовинско-правне односе са ЈВП „Воде Војводине“, с тим у вези да достави податке о површини заузећа и положају (кат. парцела и стационажа канала), дужина и пречник цевовода и димензије објеката (координате) који ће се поставити на водно земљиште, као и да након изградње предметног објекта прибави водну дозволу.

- ТТ услови:

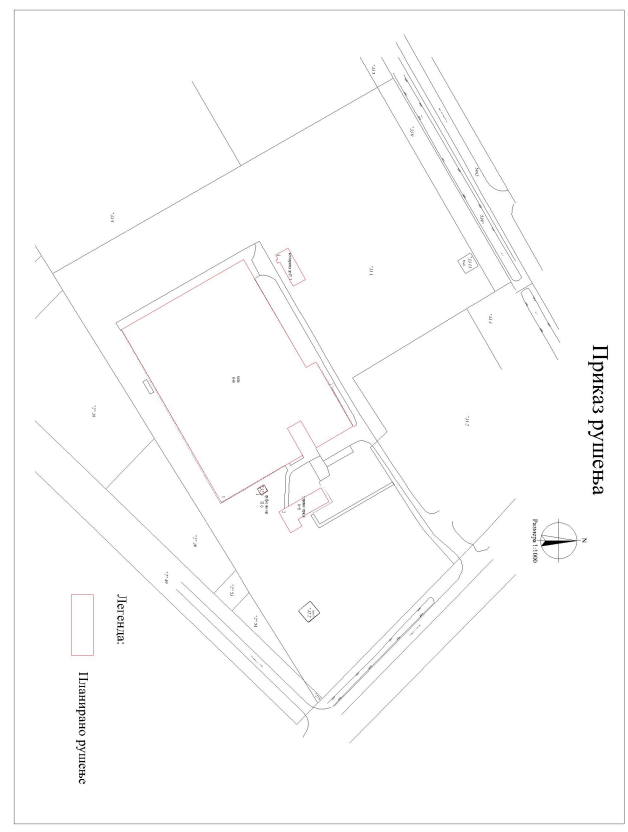
Према Техничким условима од Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број Д210-38781/1-2022 од 31.01.2022. год.

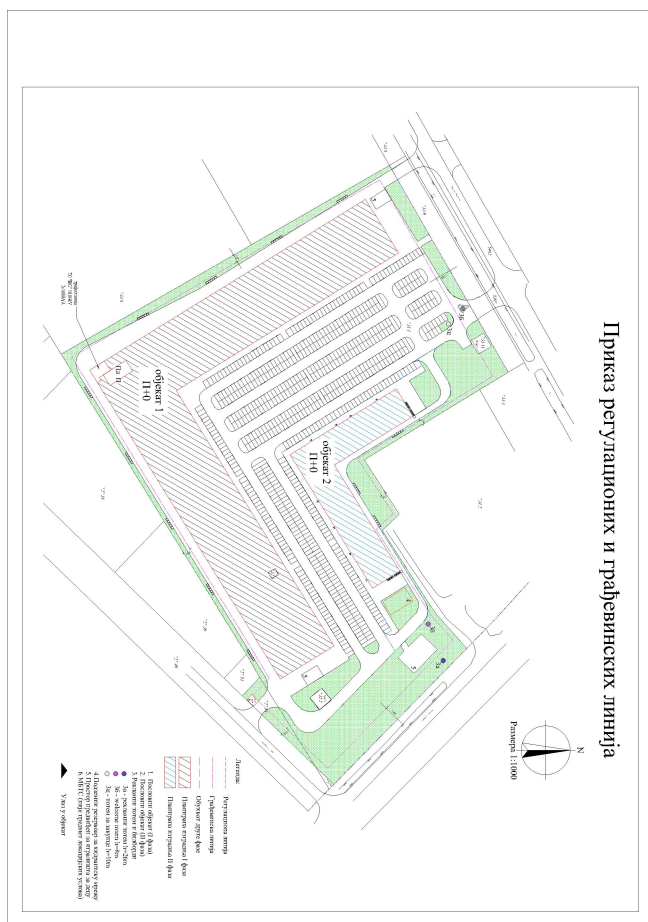
### **Напомена:**

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.

Обавеза је да се пре подношења захтева за издавање употребне дозволе, спроведе препарцелација у складу са законом и изврши обједињавање предметних катастарских парцела у једну грађевинску парцелу.

# Приказ ружења





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

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 731/1, 732/3 и 727/54 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-11457/2022 од 01.06.2022.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 731/1, 732/3 и 727/54 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-12717/202 од 31.05.2022.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издато од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-26/2022-III-01 од 25.01.2022.год.
4. Противпожарни услови издати од МУП РС – Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ср. Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-8887/22 од 03.06.2022.год.
5. Санитарни услови од Покрајинског секретаријата за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Сремској Митровици број 138-53-00006-2/2022-14 од 26.01.2022.год.
6. Услови „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број 194 25 2022 од 14.03.2022. год.
7. Услови „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број 194 61 1 2022 од 02.06.2022. год.
8. Услови „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-31939-22 од 03.03.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 04.03.2022. год.



9. Обавештење од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-246883-22 од 08.06.2022.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 09.06.2022.год.
10. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 523 од 24.01.2022.год.
11. Водни услови издати од ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад из Новог Сада број П-673/5-22 од 10.06.2022. год.
12. 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 број Д210-38781/1-2022 од 31.01.2022. год.
13. Идејно решење израђено од стране „NORTH Engineering“ д.о.о. из Суботице, број техничке документације EN - 1704 из маја 2022.год.
14. Катастарско топографски план израђен од Бироа за извођење геодетских радова „TERRA nova“ из Старе Пазове од 04.11.2022.год.
15. Пуномоћје за заступање од стране „District Center“ д.о.о. из Београда дато „NORTH ENGINEERING“ д.о.о. из Суботице, марта 2022.год.
16. 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.
17. 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.
18. Такса за ЦЕОП у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 97 84-55404400 са позивом на број 14-51091577, прималац Агенција за привредне регистре.
19. Такса за локацијске услове у износу од 986.200,00 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.

**Начелница:**

Душанка Грозданић Миловић дипл.инж.арх.

Доставити:

1. „District Center“ д.о.о. из Београда, путем пуномоћника,
2. Одељење за привреду општине Стара Пазова,
3. МУП РС – Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације Ср. Митровица,
4. Покрајински секретаријат за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Ср. Митровица,
5. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова,
6. Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
7. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
8. ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад из Новог Сада,
9. „Телеком Србија“ а.д. Београд.