



Република Србија  
Општина Стара Пазова  
Општинска управа Стара Пазова  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: ROP-SPZ-42072-LOCA-4/2022  
Дана: 05.04.2022. године  
Стара Пазова, Светосавска бр.11  
Број телефона: 022/310-170  
БС

**ИЗМЕНА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА  
БРОЈ ROP-SPZ-42072-LOC-1/2021 ОД 21.01.2022. ГОД.  
ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА МОНТАЖНЕ ХАЛЕ-ШАТОРА  
У ИЗГРАДЊУ НАДСТРЕШНИЦЕ  
на кат. парц. бр. 6037/25 к.о. Нова Пазова  
ул. Прва јужна радна бр. 3  
у централној радној зони општине Стара Пазова  
Блок 8**

**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 (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. 68/19), 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 централне радне зоне општине Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“ бр. 9/19, 29/19 и 49/21).

**Подносилац захтева:** „LIDL SRBIJA“ к.д. (ПИБ 106884584)

из Нове Пазове, ул. Прва јужна радна бр. 3

чије је овлашћено лице Јелена Шпановић из Сремске Митровице

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-42072-LOCA-4/2022 од 21.03.2022. године.

**Подаци о локацији:** Централна радна зона – блок 8.

**Катастарска парцела:** Кат. парц. бр. 6037/25 к.о. Нова Пазова уписана је у Извод листа непокретности број 5377 к.о. Нова Пазова, у површини од 24ха 73а 63м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Блок 8 се налази између Државног пута 1А реда, Инфраструктурног коридора, улице Јужна радна и планиране улице Нова 9. Дозвољена је изградња објеката: складишних, дистрибутивних и логистичких центара, пословних, производних, робно-транспортних центара, трговине, пословања у ИТ сектору, пословања са зеленом иновативном технологијом, истраживачких центара, комерцијалних и сл.

Изградња објеката будућих комплекса условљена је израдом урбанистичких пројеката и пројеката препарцелације којим ће се дефинисати парцеле уличних коридора односно, нове регулације. За доградњу и/или реконструкцију постојећих комплекса, није неопходна израда Урбанистичког пројекта.

**Врста земљишта:** Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја.

**Степен заузетости парцеле:** до 60%(максимално 148.418м<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:** Индекс изграђености није задат планским документом.

*Индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.*

**Минимална површина под зеленилом:** 30 % (минимално 74.209м<sup>2</sup>).

**Намена објекта:** Мењају се локацијски услови број ROP-SPZ-42072-LOC-1/2021 од 21.01.2022. године у смислу промене намене објекта и то:

- Промена класификације објекта са „наткривене зграде које се употребљавају за индустријску производњу, нпр. фабрике, радионице, кланице, пиваре, хале за монтажу итд. преко 400м<sup>2</sup> – 125102 – 100% у „стално наткривена складишта (с кровом) на отвореном, са мање од три зида или без зидова више од 1500м<sup>2</sup> – 125232 – 100%;
- Промена габарита са 25,23м x 80,11м на 25,23м x 76,11м
- Смањење површине објекта са око 2.030м<sup>2</sup> на око 1.925м<sup>2</sup>.

Услед ових промена, мењају се услови у погледу мера заштите од пожара од Одсека за превентивну заштиту, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Сектора за ванредне ситуације, Министарства унутрашњих послова, Републике Србије, који су део ових локацијских услова.

У осталим деловима локацијски услови број ROP-SPZ-42072-LOC-1/2021 од 21.01.2022. године остају непромењени.

**Класификација и категорија објекта:** категорија Б.

Наткривена складишта – Стално наткривена складишта (с кровом) на отвореном, с мање од три зида или без зидова, више од 1.500м<sup>2</sup> – 125232 – 100%

**Фазност изградње:** Нема фазне изградње.

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

**Висинска регулација:** Максимално дозвољена висина венца 18м (осим реперних делова условљених технологијом).

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле је 148.418м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под изграђеним објектима износи око 49.400м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираним објектом износи око 1.925м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Индекс изграђености није задат планским документом.

Изграђеност парцеле под постојећим објектима је око 49.400м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 1.925м<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 планираног објекта је око 1.895м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Привремени.

**Кота приземља:** ±0,00м.

**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 обавештења у погледу мера заштите од пожара од Одсека за превентивну заштиту, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Сектора за ванредне ситуације, Министарства унутрашњих послова, Републике Србије 09.29 Број 217-4615/22 од 24.03.2022. године, за предметну изградњу 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).

**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 парковског зеленила и травнатих површина. Кат. парц. бр. 6037/25 к.о. Нова Пазова у делу према државном путу има обавезу да обезбеди заштитни зелени појас на сопственој парцели од 40 метара. Није условљено одвајање за потребе формирања заштитног појаса, већ је у овом делу забрањена изградња објеката.

**Пешачке и приступне саобраћајнице:** Кат. парц. бр. 6037/25 к.о. Нова Пазова има директан излаз на улицу Прва јужна радна. Приликом израде надстрешнице задржаће се постојећи пешачки и колски прилази парцели. Пројектом су планирана три улаза/пролаза у објекат, за пешачке и виљушкарне.

Пешачки улаз планиран је из правца главног објекта, са северне стране, у ширини од око 1,0м. Такође су предвиђена два отвора на крајним странама надстрешнице, читавом ширином.

На парцели 3 паркинга места за камионе биће привремено укинута због монтаже надстрешнице.

**Одводњавање површинских вода:** Атмосферска вода са крова и саобраћајних површина предвиђено је да се прикупља и одводи у оквиру зелених површина на парцели.

**Одводњавање употребљених вода:** Надстрешница се планира као простор без санитарног блока.

**Врста и висина оградe:** Све парцеле се могу оградити оградом до максималне висине од 2,20м. Ограде према јавним површинама су обавезно транспарентне. Ограда, стубови оградe и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије уличне оградe на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те оградe не може бити већа од висине спољне оградe и да је обезбеђена проточност саобраћаја.

**Загревање објекта:** Није предвиђено загревање објаката.

**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.

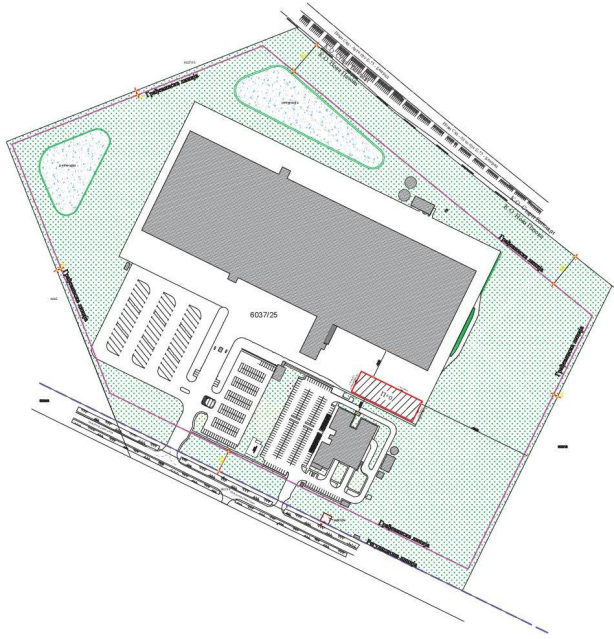
**Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:**

- Електро услови: остају непромењени.
- Водни и канализациони услови: Није предвиђено прикључење на водоводну и канализациону мрежу, као ни прикључење на ходрантску мрежу према приложеном ИДР-у.
- Телекомуникациони услови: Није предвиђено прикључење на телекомуникациону мрежу према приложеном ИДР-у.

**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

▒ Постојећи објекти

▨ Новопланирани објект

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

1. Копија катастарског плана за кат. парц. бр. 6037/25 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 953-098-18082/2021 од 08.10.2021.год.
2. Уверење за кат.парц. бр. 6037/25 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 953-098-22892/2021 од 08.10.2021.год.
3. Препис листа непокретности бр. 5377 од РГЗ, Геодетско-катастарски информациони систем прибављен од Јавног бележника Саве Дедајића из Старе Пазове, број УОП-П:129-2022 од 17.01.2022. год.
4. Обавештење у погледу мера заштите од пожара од Републике Србије Министарства унутрашњих послова Сектор за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-4615/22 од 24.03.2022. године
5. Идејно решење израђено од стране стране од „АТЕЉЕАЛ“ д.о.о. Врњачка Бања, огранак Београд, бр. тех. документације П-3-3/22, у Београду, марта 2022. год.
6. Катастарско топографски снимак израђен од „ABSOLUT DOCUMENTS VS“ д.о.о. Стара Пазова од 03.10.2021.год.
7. Овлашћење за заступање дато Јелени Шпановић, као запосленом у „LIDL SRBIJA“ к.д. од дана 12.03.2021. год.
8. Такса за решење у износу од 3.240,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
9. 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.
10. Накнада за ЦЕОП у износу од 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 86-51058573, прималац Агенција за привредне регистре.

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. „LIDL SRBIJA“ к.д. из Нове Пазове,
2. МУП, Одељење Сремска Митровица,
3. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума.