



Република Србија  
Општина Стара Пазова  
Општинска управа Стара Пазова  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: РОР-SPZ-21680-LOC-1/2022  
Дана: 27.09.2022. године  
Стара Пазова, Светосавска бр.11  
Број телефона: 022/310-170  
БС

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ  
ЗА ИЗГРАДЊУ СКЛАДИШНОГ ОБЈЕКТА -  
ДОГРАДЊУ ПОСЛОВНО-СКЛАДИШНОГ КОМПЛЕКСА  
на кат. парц. бр. 4893/5 к.о. Стара Пазова  
у источној радној зони  
улица Бановачка бр. 34**

**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).

**Подносилац захтева:** „SINOFARM“ д.о.о. (ПИБ 101718592)  
из Београда - Звездара, ул. Косте Нађа бр. 31

**Пуномоћник:** Слободан Плећаш из Инђије

**Број и дан подношења захтева:** РОР-SPZ-21680-LOC-1/2022 од 14.07.2021.године.

**Подаци о локацији:** Источна радна зона - Производно-пословна зона (блок Р-1.10) насеља Стара Пазова

**Катастарска парцела:** Према подацима прибављеним из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 4893/5 к.о. Стара Пазова, уписана у лист непокретности бр. 8944 к.о. Стара Пазова у површини од 2ха 98а 88м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Производно-пословна зона (блок Р-1.10) - предвиђена 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:** Грађевинско земљиште ван граница ГЗЗ.

**Степен заузетости парцеле:** Максимални степен заузетости парцеле је 65%; што износи 19.427м<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 44.832м<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 4.483м<sup>2</sup>.

**Намена објекта:** На кат. парц. бр. 4893/5 к.о. Стара Пазова налазе се три постојећа објекта – објекат обележен бројем 1 у копији плана, спратности П+0, бруто површине 1.490м<sup>2</sup> и објекат обележен бројем 2 у копији плана, спратности П+0, бруто површине 6.171м<sup>2</sup>, док је за изградњу складишног објекта намењеног за складиштење медицинске опреме, спратности П+1, бруто површине 6.796м<sup>2</sup> издата употребна дозвола број ROP-SPZ-36454-IUP-10/2022 од 08.08.2022. године.

На истој парцели у оквиру већ изграђеног комплекса, као четврти објекат у низу, планира се изградња складишног објекта, спратности П+1, намењеног за складиштење медицинске опреме (фластера, газа) у оригиналном паковању. Објекат се надовезује на постојећи објекат број 1 и налазиће се према улици Бановачкој као први до улице. Бруто површина новопроектваног објекта је око 3.690м<sup>2</sup>, нето површина око 3.610м<sup>2</sup>.

Планирана је и доградња - изградња дела интерне саобраћајнице површине око 1.045м<sup>2</sup>, као и 19 (деветнаест) паркинг места од којих је 1 (једно) за особе са инвалидитетом. Новопроектвани део саобраћајнице је планиран као наставак постојеће саобраћајнице преко које је реализован прикључак на саобраћајну мрежу, односно улицу Бановачку.

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

- складишни објекат – В – 125222 – 100%.

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

**Тип објекта:** Дограђени објекат.

**Спратност објекта:** Висина кровног венца је максимално 15м.

Висина венца планираног објекта износи око 15м.

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле је  $19.427\text{m}^2$ .

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око  $3.275\text{m}^2$ .

Заузетост парцеле под постојећим објектима је око  $13.591\text{m}^2$ .

Укупна заузетост износи око  $16.866\text{m}^2$ .

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је  $44.832\text{m}^2$ .

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око  $3.690\text{m}^2$ .

Изграђеност парцеле под постојећим објектима је  $14.457\text{m}^2$ .

Укупна изграђеност износи око  $18.147\text{m}^2$ .

*Бруто развијена грађевинска површина јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, парпетима и оградама).*

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

**Светла висина просторија:** Складиште мин. 3.00м или по потреби, у зависности од складиштене робе.

**Максимална висина крова:** Максимална висина објекта је 15 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 501-224/2022-III-01 од 24.08.2022. год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- 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 217-14015/22 од 25.08.2022.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.

- Санитарна заштита: Према санитарним условима од Републике Србије, АПВ, Покрајински секретаријат за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље Одељење у Сремској Митровици број 138-53-00812-2/2022-14 од 05.09.2022. године

Објекат у којем се обавља делатност производње и промета ЖН и ПОУ подлеже санитарном надзору на основу члана 8. тачка 2 Закона о санитарном надзору. Сходно члану 9 наведеног Закона, пре почетка обављања делатности, у објекту морају бити обезбеђени прописани општи и посебни санитарни услови.

**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 са минимално 15 % површине парцеле под зеленилом.

**Пешачке и приступне саобраћајнице:** Парцела има постојећи директан излаз на јавну саобраћајницу ка Бановачкој улици. Међутим ова парцела такође има и излаз на улицу - обилазницу око насеља на коју се за потребе регулисања саобраћаја кроз парцелу могу прикључити интерне саобраћајнице.

За потребе складишног објекта планирана је изградња дела интерне саобраћајнице као наставак постојеће, као и 19 паркинг места.

**Одводњавање површинских вода:** Условно чисте атмосферске воде решити одвођењем у зелене површине поред објекта, ретенциони простор унутар парцеле или јавну атмосферску канализацију, а према условима ј.п. „Водовод и канализација“.

**Одводњавање фекалних вода:** Одводњавање фекалних вода извести прикључком на постојећу мрежу комплекса.

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

**Загревање објекта:** Просторије за запослене 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 копији плана водова картиране су инсталације водовода, канализације и електроинсталације у РГЗ, Служби за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад.

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

- Саобраћајни услови: Према условима од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број 194 91 2022 од 01.09.2022. 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.-371995-22 од 31.08.2022. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 01.09.2022. год.
- Водни и канализациони услови:

Према Техничким условима од ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 8293 од 01.09.2022. год.

Према условима ЈВП „Воде Војводине“ бр. П-946/3-22 од 31.08.2022.год. инвеститор је у обавези да исходује 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, деловодни број Д210-345211/1-2022 од 25.08.2022. год.
- Гасни услови:

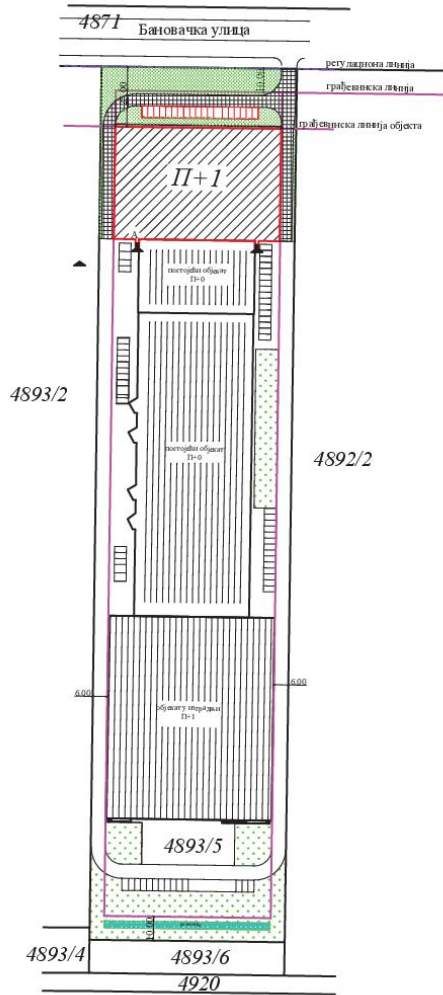
хнички услови од „Гас – феромонт“ а.д. Стара Пазова број 2960-2/22 од 07.09.2022.год.

Технички услови – извештај о могућности прикључења од „Гас – феромонт“ а.д. Стара Пазова број 2960-3/22 од 07.09.2022.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.

# Приказ регулационих и грађевинских линија



- Легенда:
- Регулациона линија
  - Грађевинска линија
  - A Постојећа тачка
  - ▨ Планирана изградња
  - ▤ Постојећи објекти
  - ▧ Нова саобраћајница
  - Ново паркинг место
  - Постојеће паркинг место
  - ▲ Улаз

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 4893/5 к.о. Стара Пазова издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова број 952-04-098-15748/2022 од 10.08.2022. год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 4893/5 к.о. Стара Пазова од РГЗ-а Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-302-17418/2022 од 01.08.2022. год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издато од Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-224/2022-III-01 од 24.08.2022. 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 217-14015/22 од 25.08.2022.год.
5. 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, деловодни број Д210-345211/1-2022 од 25.08.2022. год.
6. Санитарни услови од Републике Србије, Аутономне покрајине Војводине, Покрајинског секретаријата за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Сремској Митровици број 138-53-00812-2/2022-14 од 05.09.2022. године
7. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-371995-22 од 31.08.2022. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 01.09.2022. год.
8. Водни услови од ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број II-946/3-22 од 31.08.2022.год..
9. Технички услови од ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 8293 од 01.09.2022. год.
10. Технички услови од „Гас – феромонт“ а.д. Стара Пазова број 2960-2/22 од 07.09.2022.год.
11. Технички услови – извештај о могућности прикључења од „Гас – феромонт“ а.д. Стара Пазова број 2960-3/22 од 07.09.2022.год.
12. Услови од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број 194 91 2022 од 01.09.2022. год.
13. Идејно решење израђено од стране стране „Allegro” д.о.о. из Инђије, бр. тех. документације 18-ИДР/07-22, јула 2022. године.
14. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 4893/5 к.о. Стара Пазова израђен од стране „TERRA nova“ Стара Пазова од 06.04.2022. год.
15. Пуномоћје за заступање дато од „ SINO FARM” д.о.о. из Београда пуномоћнику Слободану Плећашу из Инђије, под бројем 735/21од 11.10.2021. године
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. Накнада за СЕОР у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 43-51114136, прималац Агенција за привредне регистре.
19. Такса за локацијске услове у износу од 131.220,00 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. „SINOFARM” д.о.о. из Београда, путем пуномоћника,
2. ОУ Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. МУП РС Одељење Сремска Митровица, Одсек за превентивну заштиту,
4. „Телеком Србија“ а.д. Београд, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица,
5. Покр. секр. за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Ср. Митровици,
6. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
7. ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад,
8. „Гас – феромонт“ а.д. Стара Пазова,
9. ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
10. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова.