



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа Стара Пазова

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-36454-LOC-1/2021

Дана: 21.01.2022. године

Стара Пазова, Светосавска бр.11

Број телефона: 022/310-170

БС

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
**ЗА ДОГРАДЊУ постојећег комплекса**  
**ИЗГРАДЊА складишног ОБЈЕКТА**  
**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), чл. 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 27.07.2021. год.

**Плански основ за израду локацијских услова:** План генералне регулације за насеље Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17 и 43/20).

**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:** ROP-SPZ-36454-LOC-1/2021 од 18.10.2021.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:** Градско грађевинско земљиште.

**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 два постојећа објекта. На истој парцели у оквиру већ изграђеног комплекса планира се изградња складишног објекта, спратности П+1, намењеног за складиштење медицинске опреме, непосредно уз постојећи објекат. Објекат складишта подељен је на одвојене функционалне складишне јединице. У оквиру сваке јединице налазе се складишни простор приземља са пријемном канцеларијом, тоалетом и чекаоницом смештеним поред претоварних рампи у приземљу, затим степеншта до галеријског магацинског дела и простора за запослене, тоалета, свлачионица, просторија за одмор и мензе на спрату. Двокраким унутрашњим степенштем се излази на галерију у једном сектору, док је за излаз на галерију у другом сектору планирано спољашње једнокрако степенште.

*Укупна нето површина новопроектваног објекта износи око 6620м<sup>2</sup>.*

Планирана је идоградња - изградња дела интерне саобраћајнице површине око 1.700м<sup>2</sup> око новопроектваног објекта са приступним претоварним рампама, као и 34 паркинг места за потребе складишног објекта. 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 12,50м.

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле је 19.427м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 5.930м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под постојећим објектима је 7.661м<sup>2</sup>.

Укупна заузетост износи око 13.591м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 44.832м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 6.800м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под постојећим објектима је 7.661м<sup>2</sup>.

Укупна изграђеност износи око 14.461м<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, паркетима 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 501-287/2021-III-01 од 03.12.2021. 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 217-18900/21 од 06.12.2021. 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: Према санитарним условима од Републике Србије, АПВ, Покрајински секретаријат за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље Одељења у Сремској Митровици број 138-53-00937-2/2021-14 од 06.12.2021. године потребно је пре отпочињања обављања делатности у објекту обезбедити опште и посебне санитарне услове.

**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 прикључити интерне саобраћајнице.

За потребе складишног објекта планирана је изградња дела интерне саобраћајнице као наставак постојеће, као и 34 паркинг места.

**Одводњавање површинских вода:** Условно чисте атмосферске воде решити одвођењем у зелене површине поред објекта, или ретензиони простор унутар парцеле, или у улични путни канал уз сагласност власника, а према условима ЈВП „Воде Војводине“.

**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 нетрежан 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:**

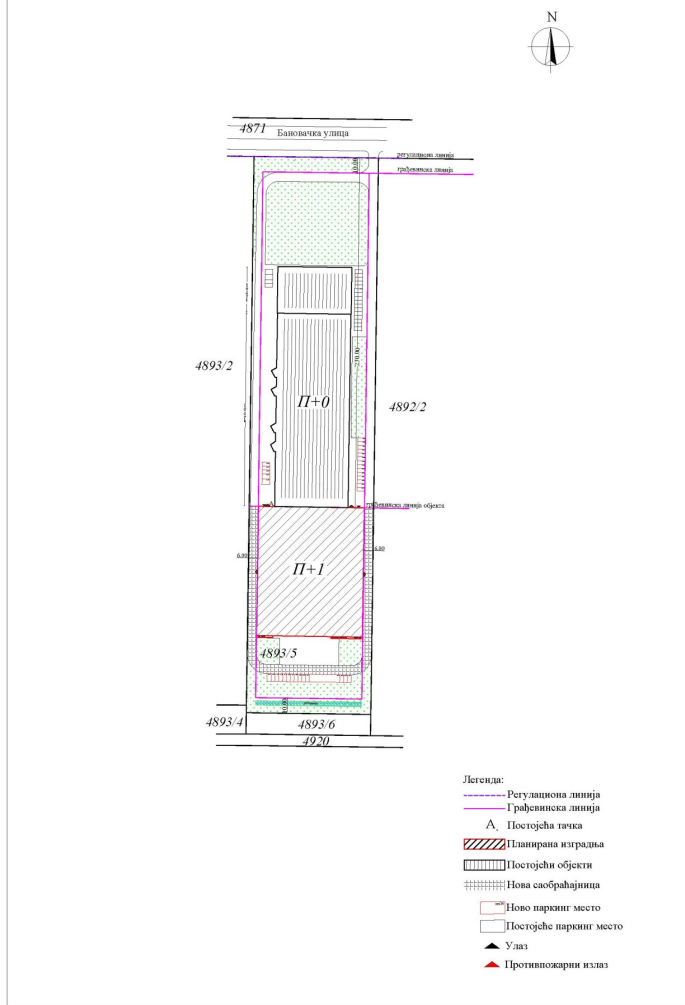
- Саобраћајни услови: Према условима од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број 5/120 2021 од 03.12.2021.год.
- Електро услови: Према Условима за пројектовање и прикључење од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-326604-21 од 13.12.2021. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 14.12.2021. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 8173 од 10.12.2021. год.
- Према условима ЈВП „Воде Војводине“ бр.11-1311/5-21 од 15.12.2021.год. инвеститор је обавезан да исходје 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 Д210-550518/1-2021 од 03.12.2021. год.
- Гасни услови:

Технички услови „Гас – феромонт“ а.д. Стара Пазова број 4372-2/21 од 20.12.2021.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



### 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 92-04-098-24775/2021 од 22.11.2021. 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. 956-302-26147/202 од 12.11.2021. год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издато од Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-287/2021-III-01 од 03.12.2021. 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 217-18900/21 од 06.12.2021. 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 Д210-550518/1-2021 од 03.12.2021. 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 138-53-00937-2/2021-14 од 06.12.2021. године
7. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-326604-21 од 13.12.2021. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 14.12.2021. год.
8. Услови ЈВП „Воде Војводине“ бр. П-1311/5-21 од 15.12.2021. год
9. Технички услови од ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 8173 од 10.12.2021. год.
10. Технички услови од „Гас – феромонт“ а.д. Стара Пазова број 4372-2/21 од 20.12.2021. год.
11. Услови од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број 5/120 2021 од 03.12.2021. год.
12. Идејно решење израђено од стране стране „Allegro“ д.о.о. из Инђије, бр. тех. документације 55-ИДР/9-21, септембра 2021. године.
13. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 4810/26 к.о. Стара Пазова израђен од стране „ABSOLUT documents VS“ д.о.о. Стара Пазова од 15.10.2021. год.
14. Пуномоћје за заступање дато од „SINOFARM“ д.о.о. из Београда пуномоћнику Слободану Плећашу из Инђије, под бројем 735/21 од 11.10.2021. године
15. 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.
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 СЕОП у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 41-51000000, прималац Агенција за привредне регистре.

18. Такса за локацијске услове у износу од 460.710,00 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.