



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-7820-LOC-1/2022

Дана: 14.04.2022. године

Стара Пазова, Светосавска бр.11

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ
СКЛАДИШНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - ФАЗА I,
СКЛАДИШНОГ ОБЈЕКТА - ФАЗА II
И
СКЛАДИШНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - ФАЗА III
на кат.парц.бр. 4913/4 у к.о. Стара Пазова
у ул. Вука Караџића бр. 124 у Старој Пазови
Источна радна зона

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), 31/19, 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 основ за израду локацијских услова: План генералне регулације за насеље Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17 и 43/20).

Урбанистички пројекат: Урбанистички пројекат за изградњу складишно-пословних објеката П+0 - П+2 на кат. парц. бр. 4913/4 к.о. Стара Пазова, израђен од стране „MILLIE PROPERTIES“ д.о.о. Стара Пазова, на који је Комисија за планове општине Стара Пазова дала позитивно мишљење на 53. седници одржаној дана 10.02.2022. године и који је потврђен од Одељења за урбанизам и грађеве Општинске управе Стара Пазова дана 15.03.2022. године под бројем 350-49/2022-III-05.

Инвеститор: „WFS2020“ д.о.о. Нови Сад (ПИБ 112207558)

из Новог Сада, ул. Камењар б бр. 9

Пуномоћник: Љиља Брајковић

из Београда.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-7820-LOC-1/2022 од . 16.03.2022. године.

Подаци о локацији: Предметна парцела налази се у источној радној зони – производно пословној зони - Р-1.10.

Катастарска парцела: Кат. парц. бр. 4913/4 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 7114 у површини 01ха 31а 34м².

Намена парцеле: Блок Р - 1.10. предвиђен је за пословно производне садржаје и подразумева 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.

Индекс заузетости парцеле: До 65% (Максимално 8537м²).

Индекс изграђености парцеле: Није дефинисан планским документом.

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

Индекс изграђености парцеле: Није дефинисано Планом.

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 % (минимално 1970м²).

Намена објекта: Планира се рушење постојећег објекта и изградња складишно пословног комплекса у три фазе, намењеног за складиштење чврсте робе, незапаљивих материја и незапаљивих течности, спратности од П+0 до П+2, укупне корисне површине свих просторија око 5574м². на кат. парц. бр. 4913/4 к.о. Стара Пазова.

Фаза I обухвата:

- **Рушење пословног објекта** означеног на копији плана бројем 2, бруто површине око 74м², спратности П+0, за потребе планиране изградње.

- **Изградњу складишно-пословног објекта**, спратности П+0 – П+2, укупне корисне површине око 1851м², са управним – административним делом планираним на три етаже, укупне корисне површине око 560м² и складишним делом намењеним за складиштење чврсте робе и незапаљивих течности и гасова са пратећим просторијама за запослене у продужетку приземља, укупне корисне површине око 1294м², који корисне површине око 1249м².

- **Изградњу саобраћајних површина:** интерне саобраћајнице за тежак терени саобраћај са манипулативним простором, пешачким комуникацијама укупне површине око 2420м², као и 17 (седнаест) паркинг места од чега 7 (седам) паркинг места за складиште и 10 (десет) паркинг места за пословање путничка возила на бехатон плочама и

- **Изградњу све неопходне инфраструктуре** потребне за несметано функционисање прве фазе.

У оквиру прве фазе планира се постављање два пуњача за пуњење електричних возила.

Фаза II обухвата:

- **изградњу складишта** намењеног за складиштење чврсте робе и незапаљивих течности и гасова, са пратећим просторијама за запослене, спратности П+0, укупне корисне површине око 1872м² које се састоји од складишног простора корисне површине око 1852м².

- **Изградњу саобраћајних површина:** интерне саобраћајнице за тежак терени саобраћај са манипулативним простором, пешачким комуникацијама укупне површине око 1990м², као и 10 (десет) паркинг места на бехатон плочама и

- **Изградњу све неопходне инфраструктуре** потребне за несметано функционисање друге фазе.

Фаза III обухвата:

- **Изградњу складишно-пословног објекта**, спратности П+0 – П+2, укупне корисне површине око 1851м², са управним – административним делом планираним на три етаже, укупне корисне површине око 560м² и складишним делом намењеним за складиштење чврсте робе и незапаљивих течности и гасова са пратећим просторијама за запослене у продужетку приземља, укупне корисне површине око 1294м², који корисне површине око 1249м².

- **Изградњу саобраћајних површина:** интерне саобраћајнице за тежак терени саобраћај са манипулативним простором, пешачким комуникацијама укупне површине око 1703м², као и 17 (седамнаест) паркинг места од чега 7 (седам) паркинг места за скалдиште и 10 (десет) паркинг места за пословање на бехатон плочама и

- **Изградњу све неопходне инфраструктуре** потребне за несметано функционисање треће фазе.

Класификација и категорија објекта:

Доминантна категорија објекта В.

Складишно-пословни објекат-фаза I:

Класификациони број: В - 122012 –34.99 %, пословни део објекта фазе I.

Класификациони број: Б - 125221 –65.01 %, складишни део објекта фазе I.

Складишни објекат фаза II:

Класификациони број: В - 125222 –100 %, складишни објекат фазе II.

Складишно-пословни објекат-фаза III:

Класификациони број: В - 125222 –34.99 %, пословни део објекта фазе III.

Класификациони број: Б - 125221 –65.01 %, складишни део објекта фазе III.

Фазност изградње: Фазна изградња – три фазе.

Тип објекта: Слободностојећи објекти.

Спратност објекта: Висинска регулација - максимална кота кровног венца 15 метара.

Висина атике износи +12,30м према идејном решењу.

Планирана спратност објекта од П+0 до П+2.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је 8537м².

Заузетост парцеле под планираним објектом I фазе је око 1510м².

Заузетост парцеле под планираним објектом II фазе је око 1935м².

Заузетост парцеле под планираним објектом III фазе је око 1510м².

Укупна заузетост парцеле под планираним објектима у све три фазе је око 4955м².

Заузетост парцеле под саобраћајницом, манипулативном површине и пешачким комуникацијама је око 6113м².

Укупна заузетост парцеле под објектом и интерним саобраћајницама је 11068м².

Бруто развијена површина свих етажа: Није дефинисано Планом.

Према урбанистичком пројекту индекс изграђености износи 5841м².

Укупна изграђеност парцеле под планираним објектима у све три фазе је око 5841м².

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:

Укупна корисна површина планиране изградње око 5574м².

Карактер објекта: Стални.

Висина венца објекта: Максимално 15,00м.

Кота приземља: Максимално + 0.10 м.

Светла висина просторија: Пословни простор минимално 2.80м.

Осветлење 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 501-268/2021-III-07 од 24.11.2021.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.

- Противпожарна заштита: На основу услова за заштиту од пожара од МУП РС – Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-4860/22 од 25.03.2022.год. нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара, али се утврђује обавеза инвеститора да достави овом Одељењу Главни пројекат заштите од пожара и Пројекат за извођење, на који се даје сагласност.

Нивелација и регулација: Објекте прилагодити ситуацији на терену и регулисати их 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 са засадом аутохтоног високог и ниског дрвећа и жбуња.

Минимална површина под зеленилом је 15% што у конкретном случају износи 1970м².

Пешачке и приступне саобраћајнице: Колски приступ је обезбеђен преко постојећих прилазних рампи са ул. Бановачке (државни пут ПА реда).

Постојећи прикључак са улице Бановачка усклађен је са кривом трагова меродавног возила тако да омогући функционално и безбедно укључивање односно искључивање са парцеле. Планирано је разделно острво које је у погледу материјализације идентично као саобраћајница, односно исцртано је на путу како би саобраћајни прикључак био јединствен.

На парцели је планирана интегрисана колско пешачка једносмерна саобраћајница која кружи око објеката чиме је омогућена циркулација возила у оквиру парцеле. Интерна саобраћајница је предвиђена за кретање путничких, теретних и ватрогасних возила. По изградњи будуће обилазне саобраћајнице 2 интегрисана саобраћајница биће прикључена и на њу, а до тада ће све три фазе имати прикључак из Бановачке улице. Планира се укупно 44 (четрдесет четири) паркинг места од чега у првој фази 17 (седамнаест) паркинг места, у другој фази 10 (десет) паркинг места, а утрећој фази 17 (седамнаест) паркинг места.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде са крова објеката одвести путем олучних вертикала у зелене површине поред објеката.

Прикључење гаража, сервиса и др. објекта који испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина итд. вршити преко таложника и сепаратора (одвајача) масти и уља.

Одводњавање отпадних вода: Канализациони прикључак предвидети на постојећи шахт.

Врста и висина ограде: Око парцеле потребно је изградити ограду, уколико до данас већ није изграђена. 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. Максимална висина ограде до 2.20 м.

Загревање објекта: Простор ће се загревати на електричну енергију. Климатизација објекта обезбедиће се путем VRF система.

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 катастра водова за кат. парц. бр. 4913/4 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад има картираних инсталација на предметној локацији.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови:

Према условима од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број: 5-114-2/2021 од 25.11.2021.год.

Према условима Ј.П. „Путеви Србије“ Београд бр. ДБ-СПЗ-7820-У/2022 од 06.04.2022. 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.-311616-21 од 10.12.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 10.12.2021. год.

Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-127732-22 од 30.03.2022.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 31.03.2022. год.

- Водни и канализациони услови:

Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 1992 од 01.04.2022.год. пре почетка извођења радова утврдити тачан положај водоводних инсталација и у њиховој непосредној близини предвидети ручни

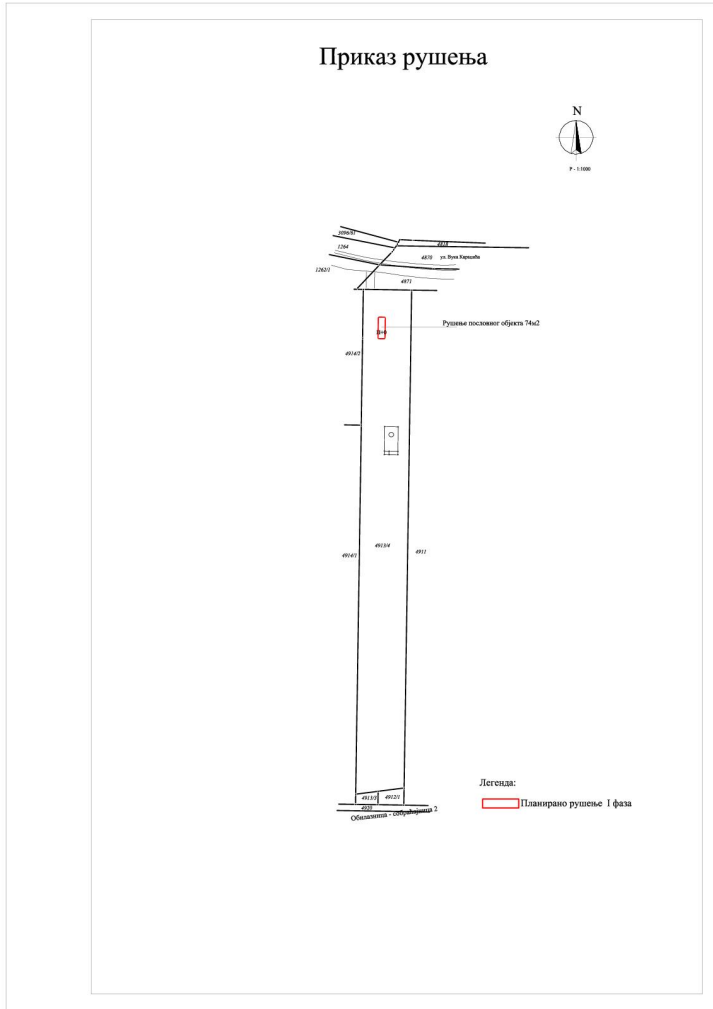
ископ рова уз обавезно присуство представника надлежне службе „Водовода и канализације“ ј.п. Стара Пазова.

Према условима ЈВП „Воде Војводине“ број: П-467/5-22 од дана 13.04.2022. год.

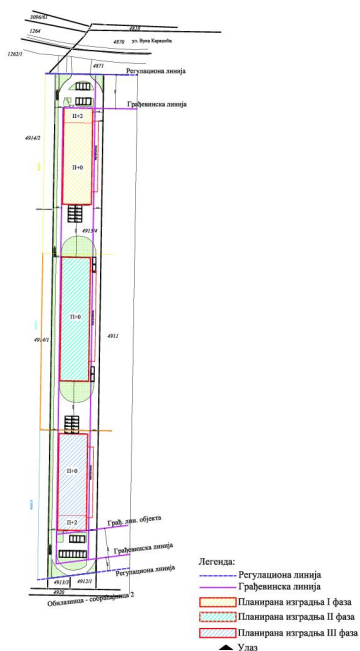
- ТТ услови: Према Техничким условима од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број: Д210-542269/1-2021 од 29.11.2021.год.

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 плана за кат.парц.бр. 4913/4 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-5886/2022 од 23.03.2022.год.
2. Уверење о катастар водава за кат. парц. бр. 4913/4 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водава Нови Сад бр. 956-302-6711/2022 од 23.03.2022.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издато од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-268/2021-III-07 од 24.11.2021.год.
4. Услови за заштиту од пожара МУП РС – Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-4860/22 од 25.03.2022.год.
5. Услови „Чистоћа“ Стара Пазова број: 5-114-2/2021 од 25.11.2021.год.
6. Услови Ј.П. „Путеви Србије“ Београд бр. ДБ-СПЗ-7820-У/2022 од 06.04.2022. год.
7. Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број:

- 88.1.1.0.-Д-07.17.-311616-21 од 10.12.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 10.12.2021. год.
8. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-127732-22 од 30.03.2022.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 31.03.2022. год.
 9. Уговор о о изградњи недостајућих електроенергетских објеката бр. 20700.-Д-07.17.-349479/3-21 од 17.01.2021.год.
 10. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 1992 од 01.04.2022.год.
 11. Водни услови ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад број П-467/5-22 од дана 13.04.2022. год.
 12. 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: Д210-542269/1-2021 од 29.11.2021.год.
 13. Идејно решење израђено од стране СР „КАНА“ из Нове Пазове, број 29/2021-0, 2022.год.
 14. Катастарско топографски план израђен од „GEOSPЕЦИЈАЛ“ д.о.о. Стара Пазова, бр. 952-098-95234/2021 новембар 2021.год.
 15. Пуномоћ за заступање од стране WFS2020 д.о.о. Нови Сад из Новог Сада кога заступа Ивана Мајороши Шијачки дата Брајковић Љили из Београда, електронски потписана 16.03.2022. год.
 16. Такса за решење у износу од 4210,00 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 ЦЕОП у износу од 2000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 33-510563044 прималац Агенција за привредне регистре.
 19. Такса за локацијске услове у износу од 228.000 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.

Обрада,

Начелница,

Радомир Невајда, дипл.правник

Биљана Симеуновић, струк.инж.грађ.

Душанка Грозданић Миловић, дипл.инж.арх.

Доставити:

1. WFS2020 д.о.о. Нови Сад из Новог Сада, путем пуномоћника,
2. ОУ Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. МУП Одељење Сремска Митровица,
4. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова
5. Ј.П. „Путеви Србије“ Београд
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,
9. „Телеком Србија“ а.д. Београд, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица.