



Република Србија  
Општина Стара Пазова  
Општинска управа Стара Пазова  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: ROP-SPZ-6852-LOCH-2/2022  
Дана: 01.06.2022. године  
Стара Пазова, Светосавска 11  
Број телефона: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ  
ЗА ДОГРАДЊУ ПРОИЗВОДНОГ ОБЈЕКТА УЗ  
ПОСТОЈЕЋИ ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНИ ОБЈЕКАТ  
на кат. парц. бр. 4813/13 к.о. Стара Пазова  
ул. Европска бр. 22  
Источна радна зона**

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

**Инвеститор:** „EUREX“ д.о.о. (ПИБ 105495807)  
из Старе Пазове, ул. Европска бр. 22

**Пуномоћник:** „NS STUDIO“ Стефан Шилјак пр (ПИБ 108850059)  
из Новог Сада, Бул. ослобођења бр. 30А  
чији је законски заступник Стефан Шилјак из Новог Сада

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-6852-LOCH-2/2022 од 23.05.2022. године.

**Подаци о локацији:** Источна радна зона - Производно-пословна зона (блок Р-1.5) насеља Стара Пазова

**Катастарска парцела:**

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц. бр. 4813/13 к.о. Стара Пазова, уписана у лист непокретности бр. 9919 к.о. Стара Пазова у површини од 92а 80м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Производно-пословна зона (блок Р-1.5) - предвиђена за пословно производне садржаје и 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 6.032м<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 13.920м<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 1.392м<sup>2</sup>.

#### **Намена објекта:**

Планирана је доградња постојећих објеката - пословно-производни објекат (бр.1 у препису листа непокретности), укупне бруто површине 2288,42 м<sup>2</sup>; и дограђени део (објекат бр.3 у препису листа непокретности), укупне бруто површине је 1150,05 м<sup>2</sup>, оба у функцији производње челичних конструкција. Постојећи објекат бр.1 садржи анексни део спратности П+2 - где је смештена администрација, спратност осталих делова објекта је П+0. Предвиђена доградња постојећег објекта је спратности П+0 и биће у функцији производне хале – производња челичних конструкција. У дограђеном делу пројектована су два колска улаза где се предвиђају роло врата и двоје пешачких врата за раднике. Између постојећег и дограђеног дела објекта планирана је топла веза. Укупна нето површина планиране доградње износи око 2.260м<sup>2</sup>, а бруто површина око 2.300м<sup>2</sup>.

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

Наткривене зграде које се употребљавају за индустријску производњу – В – 125102– 100%

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

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат – доградња

**Спратност објекта:** Максимална висина кровног венца је 15м

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле је 6.032м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираном доградњом је око 2.300м<sup>2</sup>,

Заузетост парцеле под постојећим објектима је око 3.043м<sup>2</sup>.

Укупна заузетост износи око 5.343м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 13.920м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под планираном доградњом је око 2.300м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под постојећим објектима је око 3.440м<sup>2</sup>.

Укупна изграђеност износи око 5.740м<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).*

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

**Светла висина просторија:** 9,04м, према ИДР-у.

**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 501-122/2022-III-01 од 26.04.2022. године **неопходно је 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 217-6609/22 од 21.04.2022. 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. 68/19) 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.

**Нивелација и регулација:**Објекте 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 јавне саобраћајнице ка Европској и Балканској улици.

Саобраћајнице пројектовати за средње тежак теретни саобраћај са таквом организацијом да би се, у случају потребе, могле користити као противпожарне саобраћајнице.

На парцели предвидети 28 (двадесет осам) паркинг места за потребе изграђених објеката и доградње, према корисној површини. Паркинге извести на растер плочама, ради обезбеђивања довољне зелене површине на парцели.

**Одводњавање површинских вода:** Условно чисте атмосферске воде решити одвођењем у зелене површине или ретенциони простор унутар парцеле, или јавну атмосферску канализацију.

**Одводњавање фекалних вода:** За одводњавање фекалних вода користити постојећи прикључак.

**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:** Није предвиђено загревање дограђеног простора.

**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 Уверењу од РГЗ-а Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад за кат.парц. бр. 4813/13 к.о. Стара Пазова нема уписаних водова.

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

- Саобраћајни услови: Према условима од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број 194 43 2022 од 28.04.2022.год. за прикључак на саобраћајницу првенствено користити постојећи прикључак
- 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.-179027-221 од 28.04.2022. године, заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 29.04.2022.год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 4352 од 27.04.2022. год.
- Према условима ЈВП „Воде Војводине“ бр. П-589/7-22 од 30.05.2022. год. инвеститор је обавезан да прибави 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, број Д210-178112/1-2022 од 28.04.2022. год.
- Гасни услови: Технички услови „Гас – феромонт“ а.д. Стара Пазова број 1557-2/22 од 05.05.2022.год.

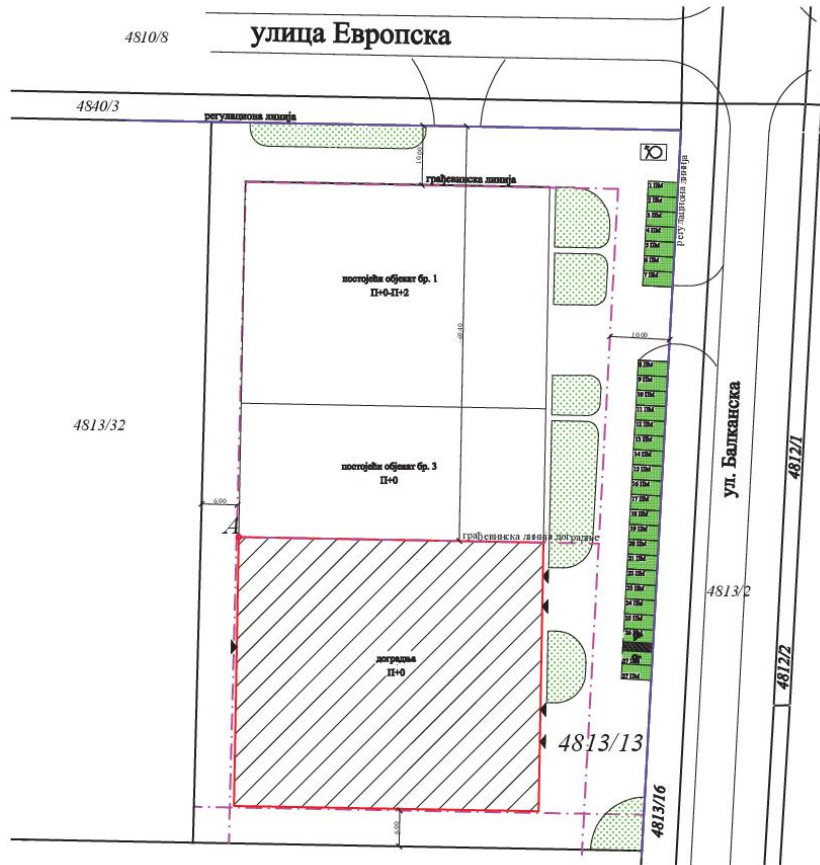
**Напомена:**

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



Размера 1:500



Легенда:

— Регулациона линија  
- - - Грађевинска линија

□ Постојећи објекти

▨ Планирана доградња

▲ Улаз

А Постојећа тачка

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија плана за кат.парц.бр. 4813/13 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-7668/2022 од 13.04.2022.године.
2. Уверење за кат.парц. бр. 4813/13 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-8199/2022 од 08.04.2022.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издато од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељење за привреду, број 501-122/2022-III-01 од 26.04.2022. године.
4. Услови 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 217-6609/22 од 21.04.2022. године
5. Услови „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-179027-221 од 28.04.2022. године, заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 29.04.2022. године
6. Услови ЈВП „Воде Војводине“ бр II-589/7-22 од 30.05.2022. год
7. 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 Д210-178112/1-2022 од 28.04.2022. год.
8. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 4352 од 27.04.2022. год.
9. Технички услови од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова, број 194 43 2022 од 28.04.2022.год.
10. Технички услови од „Гас – феромонт“ а.д. Стара Пазова број 1557-2/22 од 05.05.2022.год.
11. Идејно решење израђено је од „NS STUDIO“ Стефан Шиљак пр из Новог Сада, бр. тех. документације ИДР - 004/2022, у Новом Саду, маја 2022. године.
12. Пуномоћје за заступање од стране „EUREX“ д.о.о. из Старе Пазове дато „NS STUDIO“ Стефан Шиљак пр из Новог Сада, дана 08.03.2022. год.
13. Катастарско топографски план израђен од геодетског бироа „TERRA plus“ д.о.о. из Старе Пазове, 24.02.2022. године.
14. Такса 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.
15. Накнада за ЦЕОП у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 56-51088653, прималац Агенција за привредне регистре.
16. Такса у износу од 4.210,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Буџет Републике Србије.
17. Такса у износу од 200.000,00 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. „EUREX“ д.о.о. из Старе Пазове, путем пуномоћника,
2. Општинска управа општине Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. МУП РС – Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту,
4. „Гас – феромонт“ а.д. Стара Пазова,
5. „Телеком Србија“ А.Д. Београд, Извршна јединица Сремска Митровица,
6. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
7. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
8. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова,
9. ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад.

