



Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број 35-71/2026-III-05
12.06.2026.године
Стара Пазова, Светосавска 11
Тел. 022/310-170



Одељење за урбанизам и грађење, Општинске управе Општине Стара Пазова, поступајући по захтеву поднетог дана 12.03.2026.год. издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ за кат. парц. бр. 5646/3 к.о. Нова Пазова

Захтевом се тражи информација о локацији за кат. парц. бр. 5646/3 к.о. Нова Пазова.

Кат. парц. бр. 5646/3 к.о. Нова Пазова, уписана је у лист непокретности број 4110 к.о. Нова Пазова, као „пљива 1. класе“ у површини 63а 75м², у приватној својини сувласника Вученовић Владимира из Земуна у делу $\frac{1}{2}$ и Вученовић Николе из Земуна у делу $\frac{1}{2}$.

Плански документ: План детаљне регулације Централне радне зоне општине Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 9/19, 29/19, 49/21, 13/23 и 11/25) на основу кога су дефинисана општа правила грађења и правила уређења и грађења по блоковима – целинама.

Целина, зона у којој се парцела налази: Кат. парц. бр. 5646/3 к.о. Нова Пазова налази се у блоку 7.

Блок 7 Заузима површину од 5,13ха.

Целина је првенствено намењена изградњи комерцијалних и пословних објеката. Ова Целина наслања се на простор петље „Нова Пазова“, и специфична је по ситним парцелама.

Грађевинске парцеле у овој целини излазе на улицу Пету централну радну (у ПЦР – ул. Нова 5). 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.

Намена земљишта: Грађевинско земљиште изван границе грађевинског подручја.

Појашњење намена објеката:

Делатности које се могу дозволити у централној радној зони су све производне, пословне, услужне и радне активности мањег или већег обима, укључујући и индустријске производне погоне и капацитете, уз обезбеђене услове заштите животне средине (одређено према блоковима у којима се парцеле налазе).

Поједини садржаји обухватају следеће објекте:

Производни садржаји обухватају објекте индустрије, производног занатства, грађевинарства, фармације и сл.

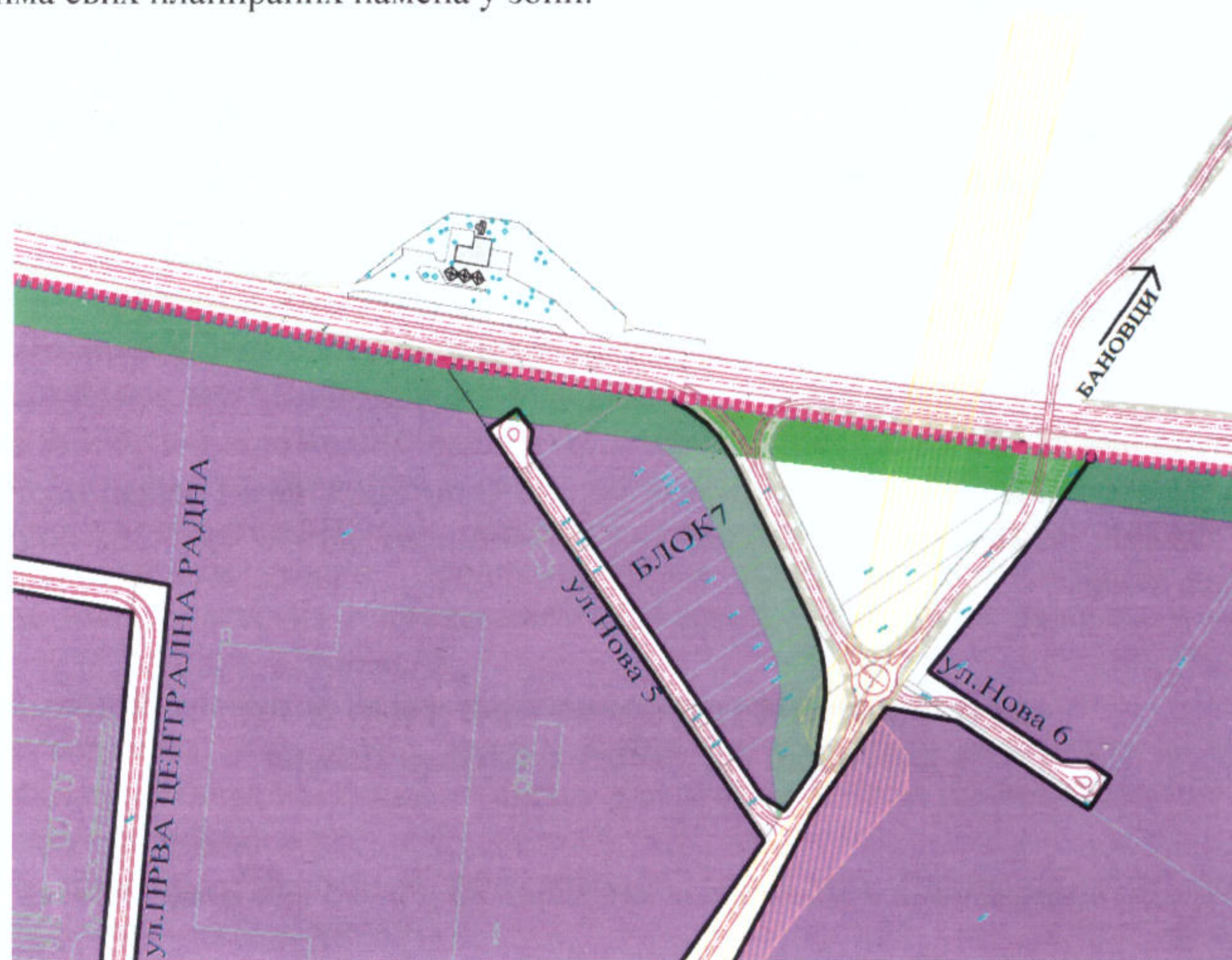
Пословни садржаји обухватају објекте трговине, пословне објекте и канцеларије, робно-транспортне центре, складишта и магацине.

Комерцијални садржаји обухватају објекте терцијарних и кварталних делатности (спорт и рекреација, продајни центри, хотели и ресторани, сајмишта на отвореном и у затвореном простору).

Као помоћни објекти могу се градити: портирнице, чуварске и вагарске кућице, гараже, надстрешнице и објекти за машине и возила, колске ваге, санитарни пропусници, типске трафо-станице, производни енергетски објекти обновљивих извора енергије снаге испод 1 0MV A, објекти за смештај електронске комуникационе опреме, котларнице, водонепропусне бетонске

септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), бунари и сл.

Могућа је изградња апартмана за сопствене потребе у оквиру основних објеката на комплексима свих планираних намена у зони.



Извод из Плана детаљне регулације Централне радне зоне општине Стара Пазова
„План намене површина са поделом на блокове“

Правила грађења за блок 4:

Намена објеката	Сервисни, трговински, услужни и угоститељски објекти
Минимална ширина парцеле до улице	25м
Индекс заузетости у % (макс. површина под објектима)	До 70%
Висинска регулација	Максално 15м висина венца максимално 18м реперних делова
Удаљеност објекта од регулационе линије улице	Мин 5м од регулационе линије улице
Удаљеност објекта од бочних граница грађевинске парцеле	5м од јужне границе, 4м од северне
Удаљеност објекта од задње границе парцеле	У складу са графичким прилогом План регулације, 40 м од Државног пута 1А реда
Минимална површина под зеленилом	30%

Општи услови за изградњу објеката: За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, али подземне етаже се не препоручују због високог нивоа подземних вода.

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

У оквиру утврђене намене дозвољена је и изградња објеката компатибилне намене који са основним објектом чине функционалну целину.

Постојећи, легално изграђени објекти, који су у супротности са наменом површина утврђеном овим Планом, могу се до привођења простора планираној намени, санирати, адаптирати и реконструисати (без промене стања у простору, односно у склопу постојећег габарита и волумена објекта) у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада.

Изградња других и помоћних објеката на парцели може се реализовати након изградње главног објекта.

Паркирање: У индустријској зони није планирана изградња јавних простора за стационарни саобраћај тако да се паркирање возила мора решавати унутар парцела. Планом је омогућено формирање паркиралишта за одлагање бицикала, на јавним површинама уз сагласност управљача пута, или на приватним парцелама, у склопу урбанистичког решења појединачних комплекса.

За добар избор микролокације паркиралишта за бициклу обзир треба узети следеће захтеве:

- локација не сме да буде пренатрпана,
- непосредна близина циљног одредишта (минимална пешачка удаљеност до уласка у објекат),
- лака доступност бициклом, односно пешице
- стабилизвана површина, добро одводњавање

- локација мора да буде сигурна са социјалног аспекта (велика посећеност, добра видљивост, осветљеност).

Постављање и уређење паркиралишта за бицикле треба да задовољи не само захтеве функционалности него и одређене естетске критеријуме. Простори и површине морају бити пројектовани тако да чине целину са постојећом опремом на улици или на објекту испред којег се налазе. Важно је да се због дизајна не умањи функционалност површина за одлагање бицикала.

Све пешачко бициклистичке површине пројектовати у складу са техничким прописима и стандардима који дефинишу ову област пројектовања. Саставни део идејног и главног пројекта бициклистичких стаза је идејни и главни пројекат саобраћајне сигнализације.

У индустријској зони није планирана изградња јавних простора за стационарни саобраћај тако да се паркирање возила мора решавати унутар парцела.

Паркирање и гаражирање путничких возила обезбеђује се на парцели, изван јавних површина и реализује се истовремено са основним садржајем на парцели, према нормативима паркирања у зависности од функције објекта.

За сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Интерне саобраћајнице и саобраћајно-манипулативне површине унутар радних комплекса извести са одговарајућим ширинама (у зависности од делатности, технолошког процеса, врсте очекиваних возила и расположивог простора) и свим потребним елементима за комфортно кретање а све у складу са правилницима који дату област регулишу.

За сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колски прилаз минималне ширине 6 метара са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7 метара. Пешачки прилаз парцели је минималне ширине 1.50 метар.

У оквиру грађевинске парцеле саобраћајне површине градити под следећим условима:

- минимална ширина саобраћајнице је 3.5м за једносмерни саобраћај, са унутрашњим радијусом кривине од минимално 5м, односно 7м, тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја због противпожарних услова, или 12м где то захтевају габарити меродавног (теретног) возила.

- за паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле обезбедити паркинг простор (за путничко возило мин. 2.5×5.0м, за теретно возило мин. 3.0×6.0м, односно у зависности од величине теретног возила).

- манипулативне платое пројектовати са једностраним нагибом и носивошћу за средње тешки саобраћај,

- паркинг за бицикле изводити са обезбеђивањем засебне површине минимално 0.6 – 0.7м² по бициклу,

- пешачке стазе у комплексу радити од бетона, бетонских плоча или бехатона минималне ширине од 1,0 м.

Паркирање возила се мора обезбедити у оквиру парцеле и то једно паркинг/гаражно место на сваких 100м² комерцијалног и пословног простора, односно према стандарду за специфичне намене. Број потребних паркинг или гаражних места се одређује на основу намене и врсте делатности.

Паркирање теретних возила и опреме мора се обезбедити на сопственој парцели.

У следећој табели приказани су критеријуми за планирање паркинг места у зависности од врсте објекта:

Врста објекта	Категорија	Треба предвидети 1 место за паркирање на:
Управно административне зграде	Канцеларије	75м ²
Индустријске или трговачке зграде	Трговачке радње	75м ² на 5 запослених
	Стоваришта, радионице и фабрике	120м ² на 5 запослених
Хотели	I класе	3 кревета
	Ниже класе	5 кревета
Ресторани	I класе	1 сто за 4 особе
	Ниже класе	2-3 стола
Дворане за састанке и предавања	Биоскопи, позоришта итд.	10-20 седишта
Спортске дворане и спортска игралишта		10 гледалаца (за путн. возила) и 100 гледалаца (за аутобусе)

Уређење слободних површина: Обавезно је формирање зелених површина на минимално 20% површине сваке парцеле, односно у складу са правилима дефинисаним по блоковима. Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, карактеру и концентрацији штетних материја, а такође њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима.

Зеленилом обезбедити изолацију административних објеката од производних (складишних) објеката, изолацију пешачких од моторних токова, као и заштиту паркинг простора од утицаја сунца. Уз границу парцеле формирати по могућности ободне зелене површине које ће имати функцију изолације самог комплекса од околних суседних парцела. Овај зелени тампон (четинарско дрвеће, листопадно дрвеће или шибље) умањио би буку и задржао издувне гасове и прашину.

Све манипулативне и колске површине морају имати изведену канализациону мрежу са уграђеним сепараторима масти и уља.

На свакој грађевинској парцели мора се, на погодном месту, обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад, као и простор за отпад настао у току технолошког процеса, који ће се одлагати у складу са важећим прописима за прикупљање истог. Лоцирање бетонираног простора за контејнере мора да буде тако да се омогући лак приступ комуналне службе и да простор буде изведен у складу са условима заштите животне средине.

На свакој грађевинској парцели обавезно је формирати ретензију за одвођење вишка атмосферских вода уз обавено вршење пречишћавања на ниво вода које се могу упуштати у ретензију. Положај исте је предлаже у зони зеленила.

Услови за формирање парцела: Парцелација и препарцелација катастарских и грађевинских парцела у обухвату Плана, а ради формирања одговарајућих грађевинских парцела, вршиће се на основу пројеката парцелације и препарцелације и услова дефинисаних за образовање грађевинске парцеле, датих овим Планом за карактеристичне целине. Грађевинска парцела је део грађевинског земљишта, које је изграђено или планом предвиђено за изградњу. Независно од намене, за сваку грађевинску парцелу би било пожељно да има облик паралелограма или трапеза, и мора имати приступ на јавну површину - улицу, односно јавну саобраћајну површину.

Услови за исправку граница суседних парцела могу се издати у складу са условима из овог Плана, а према утврђеним правилима за образовање грађевинске парцеле, у погледу величине, облика, ширине и других услова, који су прописани за грађевинску парцелу у урбанистичкој целини у којој се налази.

У оквиру сваке урбанистичке целине дефинисане јавним саобраћајницама, дозвољено је формирање грађевинских парцела у складу са потребама инвеститора. Величина парцеле намењене изградњи у радној зони мора бити довољна да се организују сви садржаји који су условљени конкретним технолошким процесом и пословном активношћу, као и пратећи садржаји уз обезбеђивање дозвољеног индекса заузетости земљишта и индекса изграђености. Све парцеле морају бити приближно правилног геометријског облика са приступом на јавну површину. Грађевинска парцела је најмање површине од 2.500м² и најмање ширине до улице од 30 м (уколико није другачије одређено за свако појединачни блок). Максимална површина грађевинске парцеле није ограничена.

Постојеће угаоне катастарске парцеле смештене уз државни пут и постојеће атарске путеве који излазе на државни пут, којима се проширењем регулације државног пута и формирањем улице смањује површина, статус грађевинске парцеле добијају испуњењем услова да им по извршеној регулацији јавних површина преостаје фронт парцеле ка јавној саобраћајници минималне ширине од 30 м.

Грађевинским парцелама обезбедити колски прилаз, односно прикључак на јавну саобраћајницу, минималне ширине у зависности од основне намене, као и пешачки прилаз у зависности од основне намене а све уз сагласност надлежне институције.

Под појмом „колски прилаз“, подразумева се приступ намењен свим врстама друмских возила. Прикључак колског приступа парцели мора бити удаљен најмање 1 м од границе суседне парцеле (рачунајући од крајње тачке радијуса прикључка).

Прикључак колског приступа парцели мора бити удаљен најмање 10 м од раскрснице (уколико постоји у непосредној близини) рачунајући од крајње тачке радијуса кривине у зони раскрснице.

У случају да се парцела ослања на две саобраћајнице, прикључак се по правилу даје на саобраћајницу нижег ранга.

Новопроектване колске и пешачке прилазе ускладити положајно и висински у постојеће коловозе.

На прелазу колског прилаза парцелама преко тротоара, односно бициклистичке стазе, нивелационо решење колског прилаза мора бити такво да су тротоар и бициклистичка стаза у континуитету и увек у истом нивоу. Овакво решење треба применити ради указивања на приоритетно кретање пешака и бициклиста, у односу на возила која се крећу колским прилазом.

Услови за ограђивање парцела: Све парцеле се могу оградити оградом до максималне висине од 2.20 м. Ограде према јавним површинама су обавезно транспарентне.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Врата и капије уличне ограде на регулационој линији се не могу отворати ван регулационе линије.

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

Зона заштите коридора државног пута IА реда – У складу са важећом законском регулативом и нормативима дефинисан је заштитни појас коридора државног пута IА реда чија ширина са сваке стране јавног пута износи 40м. У заштитном појасу забрањена је изградња грађевинских или других објеката, као и постављање постројења, уређаја и инсталација, осим изградње саобраћајних површина пратећих садржаја јавног пута, као и постројења, уређаја и инсталација који служе потребама јавног пута и саобраћаја на јавном путу.

У заштитном појасу може да се гради, односно поставља, водовод, канализација, топловод и други сличан објекат, као и телекомуникациони и електро водови, инсталације, постројења и сл., по претходно прибављеној сагласности управљача јавног пута.

Објекти чија је изградња забрањена:

Планом је извршено микрозонирање намена, па су у појединим целинама дефинисане врсте објеката и намена за сваку целину и изградња објеката намене која није наведена за конкретну целину, није дозвољена.

Забрањена је изградња објеката који се на неадекватан начин и у неконтролисаним условима баве производњом хемикалија које се сврставају у категорију опасних и штетних материја за подземне и површинске воде као на пример: нафта и њени деривати, киселине, базе, разни отрови, разређивачи и сл. Објекти који опасне или штетне материје користе у својим производним процесима на адекватан начин и у контролисаним условима, могу се градити у складу са важећим прописима из области заштите животне средине.

Услови прикључења на инфраструктуру: Кат. парц. бр. 5646/3 к.о. Нова Пазова има директан излаз на улицу Пета централна радна (у Плану означена као улица Нова 5).

У коридору улице Пете централне радне у централној радној зони Општине Стара Пазова изграђена је комунална инфраструктура на коју су прикључени постојећи комплекси а могу се прикључити и планирани будући комплекси.



Извод из Плана детаљне регулације Централне радне зоне општине Стара Пазова
„План намене површина са поделом на блокове“

Потреба израде плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта: За изградњу свих нових комплекса у оквиру радне зоне, обавезна је израда урбанистичког пројекта којим ће се на основу захтева инвеститора и технолошке основе делатности, дефинисати услови за изградњу, у складу са условљеностима дефинисаним овим Планом и посебним условима које ће утврдити надлежни органи и организације.

За интервенције на постојећим објектима и комплексима као и за доградњу у оквиру радне зоне, није обавезна израда Урбанистичког пројекта, већ ће се спроводити директно овај плански документ.

За доградњу и/или реконструкцију постојећих комплекса, није неопходна израда Урбанистичког пројекта.

У случају да се постојећи комплекси мењају у смислу промене власништва, намене објеката или се изграђена грађевинска парцела мења по површини или уличном фронту обавезна је израда урбанистичког пројекта за нову изградњу.

Катастарска парцела: Кат. парц. бр. 5646/3 к.о. Нова Пазова представља неизграђено грађевинско земљиште изван границе грађевинског подручја, тј. једну грађевинску парцелу у складу са важећим планским актом и са директним излазом на улицу Пета централна радна.

На грађевинској парцели могућа је изградња нових објеката у складу са задатим урбанистичким параметрима Плана како је за блок 7 у коме се иста налази описано.

Кат. парц. бр. 5646/3 к.о. Нова Пазова у делу према државном путу има обавезу да обезбеди заштитни зелени појас на сопственој парцели ширине 40 метара. Није условљено одвајање за потребе формирања заштитног појаса, већ је у овом делу забрањена изградња објеката.

За све нове комплексе који се планирају у блоковима обавеза је израде урбанистичког пројекта за наменску изградњу такође у складу са условима и параметрима датим у планском акту.

Инжењерско – геолошки услови: Планском документацијом за ову зону нису дефинисани инжењерско геолошки услови. Приликом израде пројектне документације пројектант је обавезан да има податке из геомеханичког елабората у складу са Законом о планирању и изградњи.

Посебни услови потребни за издавање локацијске дозволе:

За потребе издавања локацијских услова за будуће комплексе неопходно је да се изради урбанистички пројекат за наменску изградњу у склопу кога ће се прибавити услови надлежних имаоца јавних овлашћења и то:

- технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, у вези прикључка на водоводну и канализациону мрежу;
- технички услови „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме у вези прикључка на електро мрежу;
- технички услови од ЈП „Србија Гас“ А.Д. из Београда, у вези прикључка на гасну мрежу;
- технички услови од а.д. „Телеком Србија“ Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица у вези прикључка на ТТ мрежу;
- технички услови од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова, у вези прикључка на саобраћајницу;
- мишљење од Одељења за привреду у вези потребе за израдом пројекта заштите животне средине;
- услови РС АП Војводина, Секретаријата за здравство, социјалну политику и демографију, Сектор за санитарни надзор Нови Сад, Одељење у Сремској Митровици (под условом ако врста делатности која се обавља у пословном простору подлеже санитарном надзору);
- као и други услови уколико намена објекта (комплекса) то захтева.

Напомена: У току издавања локацијских услова у складу са важећим планским актом и потврђеним урбанистичким пројектом прибављају се Водни услови од ЈВП „Воде Воводине“ Нови Сад, технички услови „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме, технички услови од МУП Сектор за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици у вези заштите од пожара и по потреби услови других ималаца јавних овлашћења (ако су издати само услови за потребе Урбанистичког пројекта).