

Република Србија  
Општина Стара Пазова  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: **ROP-SPZ-7543-LOC-1/2020**  
Дана: 10.06.2020. године  
**СТАРА ПАЗОВА**, Светосавска бр.11  
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
**ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНО – ПРОИЗВОДНО - СТАМБЕНОГ КОМПЛЕКСА**  
на кат. парц. бр. 205/1 к.о. Стари Бановци  
у III фазе  
у ул. Браће Трнинић бб у Старим Бановцима  
у блоку 5

**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 и 9/20 (чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту)), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронском путем („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 35/15, 114/15 и 117/2017), 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.112-5-25/2019-III од 14.06.2019. год.

**Плански документ:** План генералне регулације насеља Бановци (Стари Бановци, Нови Бановци и Бановци-Дунав) („Сл. лист општина Срема“ бр. 2/10, 17/12, 29/13, 42/16, 31/19 и 2/20).

**Подносилац захтева:** „DRAGIS-PHARM“ д.о.о. (ПИБ 101670885)  
из Београда, ул. Водоводска бр. 158.

**Пуномоћник:** „Urban Project“ д.о.о. (ПИБ 111553102)  
из Старе Пазове, ул. Бранка Радичевића бр. 12,  
чије је овлашћено лице Драгана Милојевић

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-7543-LOC-1/2020 од 21.03.2020. године.

**Подаци о локацији:** Радно-стамбена зона - блок 5 је намењен изградњи стамбених и стамбено-пословних објеката, а пословни објекти се могу градити само за оне делатности које не угрожавају становање и животну средину, односно немају штетна дејства на земљиште, не загађују подземне воде и атмосферу.

**Катастарска парцела:** Према увиду у Јавни приступ републичког геодетског завода кат. парц. бр. 205/1 к.о. Стари Бановци, уписана у лист непокретности број 4998 к.о. Стари Бановци у површини од 85а 54м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Радно-стамбена зона је зона у оквиру које се могу градити стамбени, стамбено пословни и пословни објекти само за оне делатности које не угрожавају становање и животну средину.

**Индекс заузетости парцеле:** До 50% (максимално 4277м<sup>2</sup>).

*Индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.*

**Индекс изграђености парцеле:** До 0,7 (максимално 5988м<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 30 % (2566м<sup>2</sup>).

**Намена објекта:** Планира се изградња комплекса „DRAGIS-PHARM“ у три фазе изградње, при чему се главни пословно-производно-стамбени објекат гради у две фазе, док је у трећој фази предвиђена изградња пословног објекта у функцији главног објекта:

**ПРВА ФАЗА** обухвата:

**Изградњу пословно-производно-стамбеног објекта**, где је пословно-производни део намењен за прераду биљака и материјала биљног порекла, укупне корисне површине око 2166м<sup>2</sup>, а стамбени део за једну стамбену јединицу. корисне површине око 88м<sup>2</sup>, максималне спратности П+2.

У приземљу објекта планиран је:

-*пословни део*, корисне површине око 83м<sup>2</sup>: канцеларије са санитарним блоком, ветробран сервер и електро соба, степениште.

-*производни део*, корисне површине око 866м<sup>2</sup>: улаз, котларница, магацин, простор за сушење, простор за мушку и женску гардеробу, лабораторија, ходник, ПАЛ примарно, ПАЛ секундарно, МАЛ примарно, МАЛ 1 и 2, примарно паковање простор за екстракцију, простор за млевење, техничка просторија, простор за одржавање, простор за прање опреме и за чисту опрему, мерењавање.

-*стамбени део*, корисне површине око 15м<sup>2</sup>: засебан улаз за стамбену јединицу на спрату.

На првом спрату планиран је:

-*стамбени део* са једном стамбеном јединицом, корисне површине око 73м<sup>2</sup>, функционално потпуно независан од пословног простора.

-*пословни део*, корисне површине око 39м<sup>2</sup>, намењен за административни део са канцеларијама, тоалети, простор за чишћење,

-*производни део*, корисне површине око 537м<sup>2</sup>.

До пословно-производног дела се долази независним степеништем у односу на стамбени део.

На другом спрату планиран је:

-*производни део и простор за чишћење*, корисне површине око 640м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина пословног дела објекта биће око 122м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина производног дела објекта биће око 2.051м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина стамбеног дела објекта биће око 88м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина објекта у првој фази износи 2.261м<sup>2</sup>.

**Изградњу пумпне станице са резервоаром за хидрантску мрежу**, објекат пумпне станице планиран је као надземан, спратности П+0, корисне површине око 63м<sup>2</sup>, у чијој се непосредној близини лоцира укопан пластични резервоар, запремине 108м<sup>3</sup>, бруто површине око 69м<sup>2</sup>. Објекат се планира иза главног објекта на средини комплекса непосредно уз интерну саобраћајницу.

**Изградњу монтажно бетонске трафостанице МБТС 20/0.4кV 1 630 kVA**, корисне површине око 13м<sup>2</sup>, спратности П+0. Објекат је слободностојећи, лоцираће се уз међу према улици Браће Трнинић, намењен за постављање електричне опреме-будуће трансформаторске станице за потребе снабдевања стамбено-пословног комплекса електричном енергијом.

**Изградњу портирнице**, спратности П+0, корисне површине 8м<sup>2</sup>. Објекат је планиран на самом улазу у комплекс из улице Браће Трнинић и на тај начин ће се контролисати улаз и излаз запослених као и улаз и излаз транспортних возила.

**Плато за дизел агрегат** површине око 16м<sup>2</sup>, планиран је уз јужну међу комплекса непосредно уз МБТС.

**6. Ограђени плато са надстрешницом за смештај запаљивих течности**, бруто површине око 28м<sup>2</sup>, спратности П+0, планира се у близини пумпне станице.

**Изградњу септичке јаме** која мора бити водонепропусна и адекватне запремине која ће се дефинисати у односу на потребу потрошње воде у објектима, минимално удаљена од било које међе 3.00м.

**Изградњу интерне саобраћајнице** површине 2.318м<sup>2</sup>, платоа и манипулативне површине 285м<sup>2</sup>, тротоара и пешачких површина површине 249м<sup>2</sup> и сервисне саобраћајнице за кретање ватрогасног возила површине 333м<sup>2</sup>. Интерна саобраћајница кроз комплекс уједно ће представљати и противпожарни пут (минималне ширине 3,50м).

## ДРУГА ФАЗА

**Доградња пословно-производно-стамбеног објекта** иза објекта у првој фази, намењен за производњу и прераду биљака и материјала биљног порекла, максималне спратности П+2, корисне површине око 746м<sup>2</sup>.

**Приземље**: МАЛ 1 и ПАЛ 1, коридор сиве зоне, екстракцију, мерењавање, млевење, магацин, контрола уласка сировине, као и ходник, све просторије везане за процес производње корисне површине око 494 м<sup>2</sup>.

**Први спрат**: простор за машинску опрему се простире и у приземљу и на првом спрату, где заузима корисну површину од око 167м<sup>2</sup>.

**Други спрат**: простор за машинску опрему, корисне површине од око 85м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина доградње у другој фази износи око 746м<sup>2</sup>.

## ТРЕЋА ФАЗА

**Пословни објекат у функцији главног објекта** представља пословни простор који је намењен као допуна производног простора за производњу и прераду биљака и материјала биљног порекла главног пословно-производно-стамбеног објекта, спратности П+0, корисне површине око 723м<sup>2</sup>.

**Изградња интерне саобраћајнице** површине 227м<sup>2</sup>, тротоара и пешачких површина 75м<sup>2</sup>.

**Класификација и категорија објекта:** Доминантна категорија објекта В

### **Пословно-производни стамбени објекат:**

Пословни део Б 122011 - 2,15%

Стамбени део А 112211 - 0,95%

Производни део В 125103 - 56.41%

### **Помоћни објекти:**

Пумпна станица са резервоаром за хидрантску мрежу Г 125211 - 1.65%

Трафостаница МБТС Г 222420 - 0.36%

Портирница Б 122011 - 0.29%

Ограђени плато са надстрешницом А 125231 - 0.66%

### **Пословно производно стамбени :**

Производни део В 125103 - 19.21%

### **Пословни објекат у функцији главног објекта:**

Производни део В 125103 - 18.26%

**Фазност изградње:** три фазе изградње.

**Тип објекта:** Слободностојећи објекти.

**Спратност објекта:** Максимална дозвољена спратност износи П+1+Пк (или П+2 у случају равног крова).

Спратност планраног објекта је П+0 до П+2.

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је око 4.277м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под објектима износи око 2.465м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је око 5.990м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле након изградње објекта износиће око 4.182м<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, парпетима и оградама).*

**Корисна површина објекта:** Корисна површина планиране изградње износиће укупно око око 3.743м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

**Кота приземља:** Кота приземља +0.15м у односу на тротоар у улици.

**Светла висина просторија:** Стамбени простор минимално 2.60м

Пословни простор минимално 2.80м.

**Осветљење и вентилација:** Све просторије у објектима 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 501-118/2020-III-01 од 14.04.2020. год. **неопходно је подношење захтева** за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: На основу Услови од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-5594/20 од 14.04.2020. год. нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара, али је потребно применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара. Такође, потребно је пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, чији је саставни део Главни пројекат заштите од пожара.

**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. Све слободне површине парковски уредити са засадам високог и ниског растиња. У оквиру зелених површина предвидети упојни канал у који се могу испуштати пречишћене атмосферске воде са интерних саобраћајница на комплексу, као и са равних кровова планираних објеката.

**Пешачке и приступне саобраћајнице:** Парцела има директан улаз-излаз на улицу Браће Трнинић и улицу Новосадску. Главни улаз предвиђен је из улице Браће Трнинић. Предвиђено је укупно 21 (двадесетједно) паркинг место на сопственој парцели, од чега 19 (деветнаест) стандардних и 2 (два) за особе са инвалидитетом. Око објекта је предвиђена саобраћајна површина за пролаз ПП возила у случају пожара, као и пролаза интерних техничких возила. Пешачки приступ парцели и објекту је из главног саобраћајног прилаза парцели. Тротоар око објекта је предвиђен по ободу читавог објекта.

**Одводњавање површинских вода:** Атмосферске воде са крова објекта одвести путем олучних вертикала у атмосферски канал у улицама или зелене површине на парцели.

**Одвођење фекалних вода:** Канализацију употребљених вода решити одвођењем у водонепропусну јаму која представља прелазно решење до изградње уличне канализационе мреже. Удаљеност будућих септичких јама је минимално 3.00м од било које међе комплекса.

**Врста и висина оградe:** Око парцеле потребно је изградити ограду. Елементи оградe (темељи, стубови, 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 оградe до 1,80 м.

**Загревање објекта:** Објекат ће се загревати алтернативно, на електричну енергију, гас или чврста горива.

**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 РГЗ-а Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад картирана је гасна инсталација.

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

- Саобраћајни услови: Према условима од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број: 50/34 од 20.04.2020.год.
- Електро услови: Према Условима од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-109365-20 од 27.04.2020. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 27.04.2020. год.
- Водни и канализациони услови:  
Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. СтараПазова, број: 3176 од 14.04.2020. год. напајање хидрантске мреже не може се вршити са градске мреже због недовољног профила те се мора предвидети изградња полуукопаног резервоара одговарајуће запремине.  
Према Водним условима ЈВП „Воде Војводине“ бр. П-510/4-20 од 28.04.2020. 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: А335-126251/1-2020 од 23.04.2020.год.
- Гасни услови:  
Према условима од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 1142-2/20 од 07.05.2020.год.  
Према Техничким условима – извештају о могућности прикључења објекта од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број ТИ УГИ 1142-3/20 од 07.05.2020.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.



**Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:**

1. Копија катастарског плана за кат. парц. бр. 205/1 к.о. Стари Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-4847/2020 од 01.04.2020.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат. парц. бр. 205 к.о. Стари Бановци од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-01-302-4297/2020 од 06.04.2020.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 09.29 Број 217-5594/20 од 14.04.2020.год.
4. Услови од РС, МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-5594/20 од 14.04.2020.год..
5. Услови ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број: 50/34 од 20.04.2020.год.
6. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-109365-20 од 27.04.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 27.04.2020.год.
7. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 3176 од 14.04.2020.год..
8. Водни услови ЈВП „Воде Војводине“ бр. II-510/4-20 од 28.04.2020.год.
9. Технички услови 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: А335-126251/1-2020 од 23.04.2020.год.
10. Услови од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 1142-2/20 од 07.05.2020.год.
11. Технички услови – извештај о могућности прикључења објекта од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број ТИ УГИ 1142-3/20 од 07.05.2020.год.
12. Идејно решење израђено од „Urban Project“ д.о.о. из Старе Пазове, бр. пројекта 2/20, Стара Пазова, март 2020.год.
13. Катастарско топографски план израђен од „ABSOLUT documents VS“ д.о.о. Стара Пазова, дана 26.01.2020.год.
14. Пуномоћ за заступање од стране „DRAGIS-PHARM“ д.о.о. из Београда дато „Urban Project“-у д.о.о. из Старе Пазове односно његовом законском заступнику Исаиловић Дарку и овлашћеном лицу Драгни Милојевић дана 30.01.2020.год., електронски потписано 02.02.2020. год.
15. Такса за решење у износу од 320,00 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 ЦЕОП у износу од 2000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 42-57901000, прималац Агенција за привредне регистре.
18. Такса за локацијске услове у износу од 443.363,00 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.

Обрада:

струк.инж.грађ. Биљана Симеуновић  
дипл.правник Радомир Невајда

**Начелница,**

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. „DRAGIS-PHARM“ д.о.о. из Београда, путем пуномоћника,
2. Одељење за привреду ОУ Стара Пазова,
3. МУП Одељење за ванредне ситуације Сремска Митровица,
4. ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова,
5. ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
6. „Водовод и канализација“ ЈП Стара Пазова,
7. ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад,
8. „Телеком Србија“ А.Д. Београд, Извршна јединица Сремска Митровица,
9. „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова.