

Република Србија  
Општина Стара Пазова  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: ROP-SPZ-32514-LOCH-2/2019  
Дана: 16.03.2020. године  
**СТАРА ПАЗОВА**, Светосавска бр.11  
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
**ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ ПРОИЗВОДНИХ ПРОСТОРИЈА**  
**У ПОСТОЈЕЋЕМ ОБЈЕКТУ ПРОИЗВОДНО-СКЛАДИШНОГ КОМПЛЕКСА**  
**И ИЗГРАДЊУ ЧЕТИРИ СИЛОСА**  
**на кат. парц. бр. 1873/2 к.о. Крњешевци**  
**у Крњешевцима**

**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. 68/19), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 35/15, 114/15 и 117/17), 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 основ за израду локацијских услова:** План генералне регулације насеља Крњешевци („Службени лист општина Срема“, број 44/2010 и 26/2019) на основу кога су дефинисана општа правила грађења и правила уређења и грађења по просторним целинама.

**Подносилац захтева:** „ENERGO – PET“ д.о.о. (ПИБ 100001441)

Београд (Нови Београд), ул. Булевар Михаила Пупина бр. 12

**Пуномоћник:** „ENERGOPROJEKT INDUSTRIJA“ а.д. (ПИБ 100830795)

Београд (Нови Београд), ул. Булевар Михаила Пупина бр. 12,  
чије је овлашћено лице Мирјана Јањић

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-32514-LOCH-2/2019 од 20.11.2019.год..

**Подаци о локацији:** Урбанистичка целина III.

**Катастарска парцела:** Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1873/2 к.о. Крњешевци, уписана у лист непокретности бр. 683 к.о. Крњешевци површине 02ха 94а 35м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Намењена је изградњи пословних и производних комплекса у складу са општим правилима грађења и параметрима за поједине врсте објеката и комплекса у Јужној радној зони Крњешеваца.

**Врста земљишта:** Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја.

**Индекс заузетости парцеле:** Индекс заузетости до 65% што износи 19133м<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:** Индекс изграђености није дефинисан 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 30 % (минимално 8831м<sup>2</sup>).

**Намена објекта:** На постојећем комплексу а у свхе проширења капацитета предузећа планирано је да се врши реконструкција и изградња.

**1.** Реконструкција постојећег производног складишног објекта представља уједно и реконструкцији и адаптацију у оквиру постојећег објекта, која се односи на: Промену дела постојећег складишног простора (складишта бр. 1 и 2) у производи простор (производна хала) уз који се планира складиште алата. Реконструкцију складишта која се пренамењују из складишта готових производа

у складишта гранулата. Реконструкцију техничке просторије и компресорске станице (станица бр. 5) која се пренамењује у магацин боја и компресорску станицу. Реконструкцију крова која обухвата отварање светларника за потребе природног осветљења хале и замену дотрајалих кровних покривача. Корисна површина реконструисаног дела је око 4755м<sup>2</sup>.

**2 .Изградња се дноси на:** Изградњу темења за нову расхладну станицу и чилере. Изградњу темља за четири нова силоса чија изградња је предвиђена поред шест постохјећих силоса, површина темеља за нове силосе је око 74м<sup>2</sup>.

**Категорија и класа објекта:**

Индустријске зграде -----125103 В 98,5%.

Силоси -----125213 Г 1,5%.

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

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат – реконструкција и изградња четири силоса.

**Спратност објекта:** Производни-П; Управна зграда-П+2 (макс 18м)

Постојећа спратност П и П+1.

Технолошки процес условио је висину силоса од око 25 метара.

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална дозвољена узетост парцеле је 19133м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле остаје непромењена под објектом који се реконструише 5384м<sup>2</sup>, једина промена у смислу заузетости је темељна плоча за нове силосе око око 74м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле није дефинисана.

*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 реконструкције је око 4755м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

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

**Максимална висина кровног венца:** Максимално 15 метара.

**Светла висина просторија:** Пословни простор мин. 2.80м.

**Отвори на фасади према ближој суседној међи:** Отворе поставити на парпетни зид минималне висине h = 1.80 м.

Максималне димензије прозорских отвора према ближој суседној парцели износе 1.20 м x 0.60 м.

**Осветлење 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 инспекцијске послове и комуналне делатности број 501-293/2019-III-07 од 25.11.2019.год. потписано 26.11.2019.год. неопходно је подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: На основу Услови 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 217-17772/19 од 26.11.2019.год. утврђено је да нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара, али је потребно да се пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу доставе на сагласност пројекти за извођење објекта чији је саставни део и главни пројекат заштите од пожара.
- Заштита ваздушног саобраћаја: У складу са условима Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије број 4/3-09-0251/2019-0002 од дана 27.11.2019. год. могућа је реконструкција производних просторија у постојећем објекту производно-складишног комплекса и изградњу четири силоса на кат. парц. бр. 1873/2 у к.о. Крњешевци, под условом да се силоси обележе као препрека за летење, за уочавање ноћу и у условима смањене видљивости.
- **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. Потребно је да заузимају 30% укупне површине парцеле.

**Пешачке и приступне саобраћајнице:** Предметна парцела има излаз на ул Прву индустријску (кат. парц. бр. 1888/1 к.о. Крњешевци) са које се остварује преко постојећег прилаза приступ до објекта. Са бочне стране комплекс изграђена је улица Друга индустријска. За потребе функционисања саобраћаја кроз комплекс може се предвидети улаз и са ове улице.

**Одводњавање фекалних вода:** Фекалне воде одвести путем постојеће фекалне канализације из објекта до септичке јаме која представља прелазно решење до изградње канализационе мреже.

**Врста и висина оградe:** Око парцеле потребно је изградити ограду. Елементи оградe (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 оградe 2.20м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. не према јавној површини.

**Загревање објекта:** Задржава се постојећи модел загревања простора.

**Подземне инсталације:** Приликом предметне реконструкције и 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 катастарског плана за кат. парц. бр. 1873/2 к.о. Крњешевци, картиране су инсталације гаса у РГЗ Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад.

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

- Саобраћајни услови: Према Условима од „Чистоћа“ а.д. Стара Пазова, број: 307/84 од 04.12.2019.год. потписаним 13.12.2019.год.
  - Електро услови: Према Условима од „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-D-07.17.-375501-19 од 05.12.2019.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 10.12.2019.год..
  - Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 11076 од 29.11.2019.год.
  - ТТ услови: Према Техничким условима од Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд Дирекција за технику Регија Нови Сад, Извршна јединица Сремска Митровица, број: А335-524855/1-2019 од 25.11.2019.год потписано 03.12. 2019. год.
  - Гасни услови: Према Условима од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 3786-2/19 од 06.12.2019.год. потписаним 06.12.2019.год..
- Према Техничким условима-извештај о могућности прикључења објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 3786-3/19 од 06.12.2019.год. потписаним 06.12.2019.год..

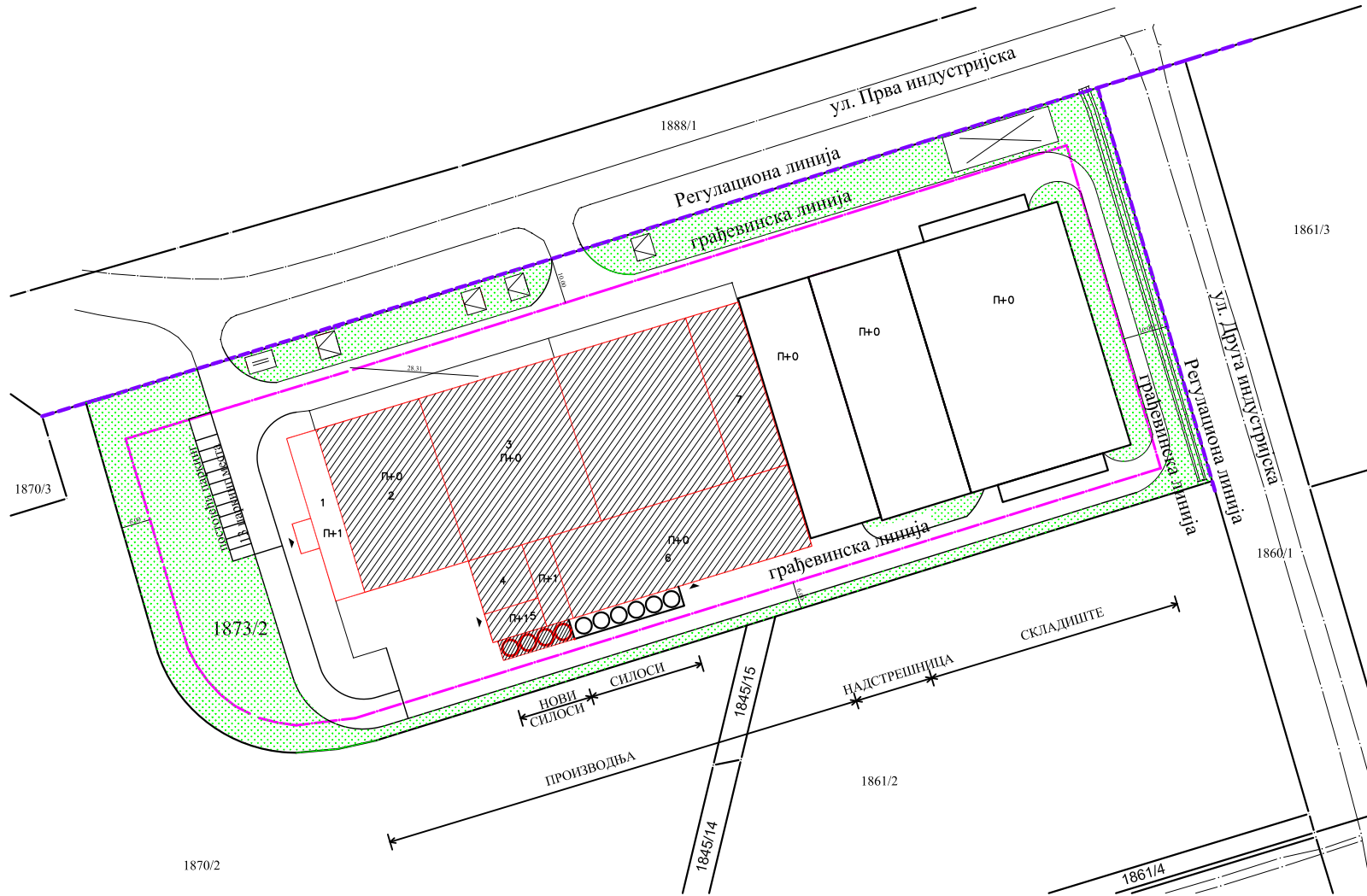
#### **Напомена:**

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


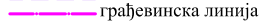


Размера 1:1000



Легенда:

1. АНЕКС
2. ПРОИЗВОЂА
3. ПОСТОЈЕЋА ПРОИЗВОЂА СА ПРОШИРЕЊЕМ
4. МАГАЦИН БОЛА
5. КОМПРЕСОР
6. СКЛАДИШТЕ
7. ЗАТВОРЕНА НАДСТРЕШНИЦА

-  регулациона линија
-  грађевинска линија
-  Планирана реконструкција
-  Нови силоси

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

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 1873/2 к.о. Крњешевци издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова број ROP-SPZ-32514-LOC-1/2019 од 25.10.2020. год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 1873/2 к.о. Крњешевци издата од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад. број 956-01-302-9859/2019 од 24.10.2019. год..
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издато од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за инспекцијске послове и комуналне делатности број 501-293/2019-III-07 од 25.11.2019.год. потписано 26.11.2019.год.
4. Услови у погледу мера заштите од пожара РС, МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 број 217-17772/19 од 26.11.2019.год.
5. Услови за безбедно постављање од РС, МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 број 217-17772/19 од 26.11.2019.год.
6. Директорат цивилног ваздухопловства Републике Србије број 4/3-09-0251/2019-0002 од 27.11.2019.год.
7. Услови ЈП „Чистоћа“ а.д. Стара Пазова, број: 307/84 од 04.12.2019.год. потписани 13.12.2019.год.
8. Услови за пројектовање и прикључење од „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-D-07.17.-375501-19 од 05.12.2019.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 10.12.2019.год..
9. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 11076 од 29.11.2019.год.
10. Услови од „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 3786-2/19 од 06.12.2019.год. потписаним 06.12.2019.год..
11. Технички услови-извештај о могућности прикључења објекта од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 3786-3/19 од 06.12.2019.год. потписаним 06.12.2019.год..
12. Катастарско топографски план израђен од Биро за извођење геодетских радова „TERRANOVA“ из Старе Пазове дана 13.06.2019.год.
13. Идејно решење израђено од стране „ENERGOPROJEKT INDUSTRIJA“ а.д. из бр. тех. документације 2633-EI/19 израђено у Београду септембра 2019. год.
14. Пуномоћје за заступање од стране „ENERGOPET“ д.о.о. из Београда дато „ENERGOPROJEKT INDUSTRIJA“ а.д. из Београда, дана 23.09.2019.год.
15. Такса за захтев 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 840-742221843-73 са позивом на број 97 72-235, прималац Општинска управа Општине Стара Пазова.
17. Накнада за СЕОР у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 74-51714200, прималац Агенција за привредне регистре.
18. Такса за локацијске услове у износу од 312.816,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-73 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

**Н а ч е л н и ц а**

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

**Доставити:**

1. „ENERGO- PET“ д.о.о. Београд, путем пуномоћника,
2. ОУ Стара Пазова, Одељење за инспекцијске послове и комуналне делатности,
3. МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици.
4. Директорат цивилног ваздухопловства Републике Србије,
5. ЈП „Чистоћа“ а.д. Стара Пазова
6. ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
7. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
8. „Телеком Србија“ а.д., Одељење Сремска Митровица,
9. „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова.