



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа Стара Пазова

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-27702-LOC-1/2021

Дана: 15.10.2021. године

Стара Пазова, Светосавска бр.11

Број телефона: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
**ЗА ИЗГРАДЊУ ПРОИЗВОДНОГ КОМПЛЕКСА -**  
**„MEGA PLAST JOVANOVIĆ“**  
**у две фазе**  
**на кат.парц.бр. 9566 у к.о. Стара Пазова**  
**мултифункционална радна зона Стара Пазова - „Север“**

**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 (чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту) 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. год.

**Плански документ:** План детаљне регулације мултифункционалне радне зоне Стара Пазова- „Север“ („Сл. лист општина Срема“ бр. 5/21).

**Урбанистички пројекат:** Урбанистички пројекат за изградњу производног комплекса „MEGA PLAST JOVANOVIĆ“ на кат.парц. бр. 9566 к.о. Старе Пазова, израђен од стране „CONFORM“ д.о.о. из Новог Сада, на који је Комисија за планове општине Стара Пазова дала позитивно мишљење на 32. седници одржаној дана 09.08.2021. године и који је потврђен од Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Стара Пазова дана 19.08.2021. године под бројем 350-128/2021-III-05.

**Инвеститор:** „MEGA PLAST JOVANOVIĆ“ д.о.о. Нова Пазова (ПИБ 104833602),

из Нове Пазове, ул. кнез Михајлова бр.119.

**Пуномоћник:** „CONFORM“ д.о.о. Нови Сад (ПИБ 111292110)

из Новог Сада, ул. патријарха Павла бр. 1а/5,

чији је законски заступник Јелица Сераглић из Новог Сада.

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-27702-LOC-1/2021 од 24.08.2021.године.

**Подаци о локацији:** Мултифункционална радна зона Стара Пазова - „Север“.

**Катастарска парцела:** Кат.парц. бр. 9566 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 10954 у површини од 4ха 74а 31м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Намењена је производним, пословним и комерцијалним садржајима.

Забрањена је изградња објеката који у свом производном процесу користе или производе хемикалије 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. Забрањена је изградња стамбених објеката, изузев становања у функцији образовних комплекса (интернати, кампуси и сл.), социјалне заштите (домови за старе) и апартманских јединица за сопствене потребе у склопу основног објекта на комплексима свих планираних намена у зони.

**Врста земљишта:** Грађевинско земљиште ван границе грађевинског подручја.

**Степен заузетости парцеле:** До 70% (максимално 33.202м<sup>2</sup>) рачунајући манипулативне платое и саобраћајнице, односно 50% за комплексе веће од 5ха.

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

**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.*

**Минимална површина под зеленилом:** Минимум 30% (минимално 14.229м<sup>2</sup>).

**Намена објекта:** Планира се изградња производног комплекса „MEGA PLAST JOVANOVIĆУ ДВЕ ФАЗЕ на кат. парц. бр.9566 к.о. Стара Пазова. Комплекс ће бити намењен за производњу и складиштење производа за кућну употребу – столова, столица, крупнијих дечијих играчака типа тобогана и сл., спратности објекта од П+0 - П+Г до П+1, корисне површине свих објекта у обе фазе око 6.970м<sup>2</sup>.

#### **Прва фаза обухвата изградњу:**

1. производног објекта са административним делом (у служби техничког блока) намењеног за производњу производа од пластике за кућну употребу, спратности П+0 до П+1, корисне површине око 1580м<sup>2</sup>,

2. складишног објекта за складиштење готових производа од пластике и сировине, спратности П+Г (галерија), корисне површине око 2715м<sup>2</sup>,

3. помоћног објекта портирнице, спратности П, корисне површине око 16м<sup>2</sup>

- трафостанице МБТС типа EV – 41 инсталисане снаге 2 x 1000kVA, спратности П+0, површине око 19м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина објекта прве фазе износи око 4330м<sup>2</sup>.

4. интерних саобраћајних површина и то: саобраћајнице под асфалтом површине око 3901м<sup>2</sup>, привремене саобраћајне површине (у туцанику) површине око 2297м<sup>2</sup>, армирано бетонског платоа површине око 485м<sup>2</sup>, паркинга намењеног за прву фазу површине око 417м<sup>2</sup> са 30 паркинг места, тротоара и пешачких површина око 258м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина прве фазе под саобраћајницама, платом, паркинзима и пешачким комуникацијама износи укупно око 7360м<sup>2</sup> тј. укупно око 5060м<sup>2</sup> јер се привремена саобраћајница у туцанику уклања приликом изградње друге фазе комплекса.

5. неопходне интерне инфраструктуре за потребе функционисања прве фазе као и хидрантску мрежу за обе фазе.

#### **Друга фаза обухвата изградњу:**

1. складишног објекта намењеног за складиштење готових производа од пластике и сировине, спратности П+Г (галерија), корисне површине око 2640м<sup>2</sup>.

2. интерних саобраћајних површина и то: саобраћајнице под асфалтом површине око 165м<sup>2</sup>, саобраћајне површине у туцанику површине око 3086м<sup>2</sup>, армирано бетонског платоа површине око 385м<sup>2</sup>, паркинга за другу фазу површине око 187м<sup>2</sup> са 15 паркинг места, тротоара и пешачких површина око 11м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина друге фазе под саобраћајницама, платом, паркинзима и пешачким комуникацијама износи око 3835м<sup>2</sup>.

3. неопходне интерне инфраструктуре за потребе функционисања друге фазе

Укупна корисна површина планираних објекта за обе фазе износи око 6.970м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина прве и друге фазе под саобраћајницама, платом, паркинзима и пешачким комуникацијама износи око 8895м<sup>2</sup>.

#### **Класификација и категорија објекта:**

Доминантна категорија објекта: В

##### **Фаза I**

Производни објекат - В - 125103 – 23.73%

Складишни објекат - В - 125222 – 38.87%

Портирница – Б – 127420 – 100%

Трафостаница – Г – 222420 – 100%

##### **Фаза II**

Складишни објекат - В - 125222 – 37.40%

**Фазност изградње:** Предвиђена је изградња у две фазе.

**Тип објекта:** Слободностојећи објекти.

**Спратност објекта:** Висинска регулација - максимална кота кровног венца 15 метара, а у оквиру те висине дозвољена је подела на више етажа. Висина објеката евентуално може бити и већа од 15,0м за специфичне објекте где је висина технолошки условљена, као и код објеката који представљају просторне репере већих комплекса, или се уклапају у габарите главног објекта на парцели.

За радне садржаје дозвољена је спратност П+0 осим у административном делу објекта који може бити спратности П+1

Планирана спратност објеката је од П+0 преко П+галерија до П+1.

Висина слемена највишег објекта у комплексу износи +14,26м према идејном решењу.

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је 33.202м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираним објектима је око 6.185м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под интерним саобраћајницама је око 8895м<sup>2</sup>.

Укупна заузетост парцеле под објектом и интерним саобраћајницама је око 15.080м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Индекс изграђености предвиђен урбанистичким пројектом је 0,15 што износи 7114.65м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под планираним објектом је око 7.205м<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:**

Укупна корисна површина планиране изградње износи око 6.970м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

**Висина венца објекта:** Максимално 15,00м.

**Кота приземља:** Максимално + 0.10 м.

**Светла висина просторија:** Пословни простор минимално 2,80м.

**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 501-160/2021-III-01 од 02.07.2021. год. неопходно је подношење захтева за покретање поступка 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 217-14068/21 од 16.09.2021.год. нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара. Потребно је, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење, чији је саставни део и 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 засадом високог и ниског растиња. Минимална површина под зеленилом је 30%.

**Пешачке и приступне саобраћајнице:** Приступ парцели је са планираног јавног пута који је планиран на јужном и југозападном делу предметних парцела, а преко једног двосмерног колског прикључка и приступне саобраћајнице која кружи око планираних објеката и тако омогућава кретање тешких и лаких возила а уједно представља и противпожарни пут. Уз интерну саобраћајницу, предвиђен је паркинг простор са 45 (четрдесет пет) паркинг места (30 паркинг места за фазу I и 15 паркинг места за фазу II). Са северне стране складишног објекта је предвиђена саобраћајница изведена у тунелику.

Планиране интерне саобраћајнице као и пешачке стазе обезбеђују несметан прилаз свим објектима на комплексу.

Обавезно је да се у оквиру комплекса предвиди плато за отпад – контејнере. До платоа треба обезбедити несметан прилаз за комунално возило.

**Одводњавање површинских вода:** Атмосферске воде одвести у зелене површине поред објеката или у упојне канале на комплексу које треба лоцирати у зеленим површинама. Обавезно је да се изврши пречишћавање атмосферских вода преко таложника уља и масти са саобраћајних површина на комплексу до нивоа воде која се може упустити у упојне канале и зелене травнате површине.

**Одводњавање отпадних вода:** До изградње канализационе мреже отпадних вода на јавним површинама, отпадне воде из објеката спровести у водонепропусне септичке јаме које представљају прелазно решење до изградње јавне мреже и прикључка на исту.

Минимално удаљење водонепропусних септичких јама од објеката је 5,00 м а од било које међе 3,00м.

**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. Максимална висина ограде до 2,20 м.

**Загревање објекта:** Загревање је предвиђено на гас. Уз захтев није приложен пројекат унутрашње гасне инсталације, тако да је потребно предвидети пре исходовања документације за гасификацију објекта – уградњу унутрашње гасне инсталације, алтернативно загревање не електричну енергију.

За гасификацију комплекса исходује се нова грађевинска документација која није предмет ових услова.

**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 катастарског плана водова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад картиране су инсталације оптике.

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

- Саобраћајни услови: Према условима од Ј.П. „Чистоћа“ Стара Пазова број 5-37-/2021 од 29.06.2021.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.-96675-21 од 15.07.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 15.07.2021.год.

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.-211796-21 од 27.09.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 27.09.2021.год.

- Водни и канализациони услови:

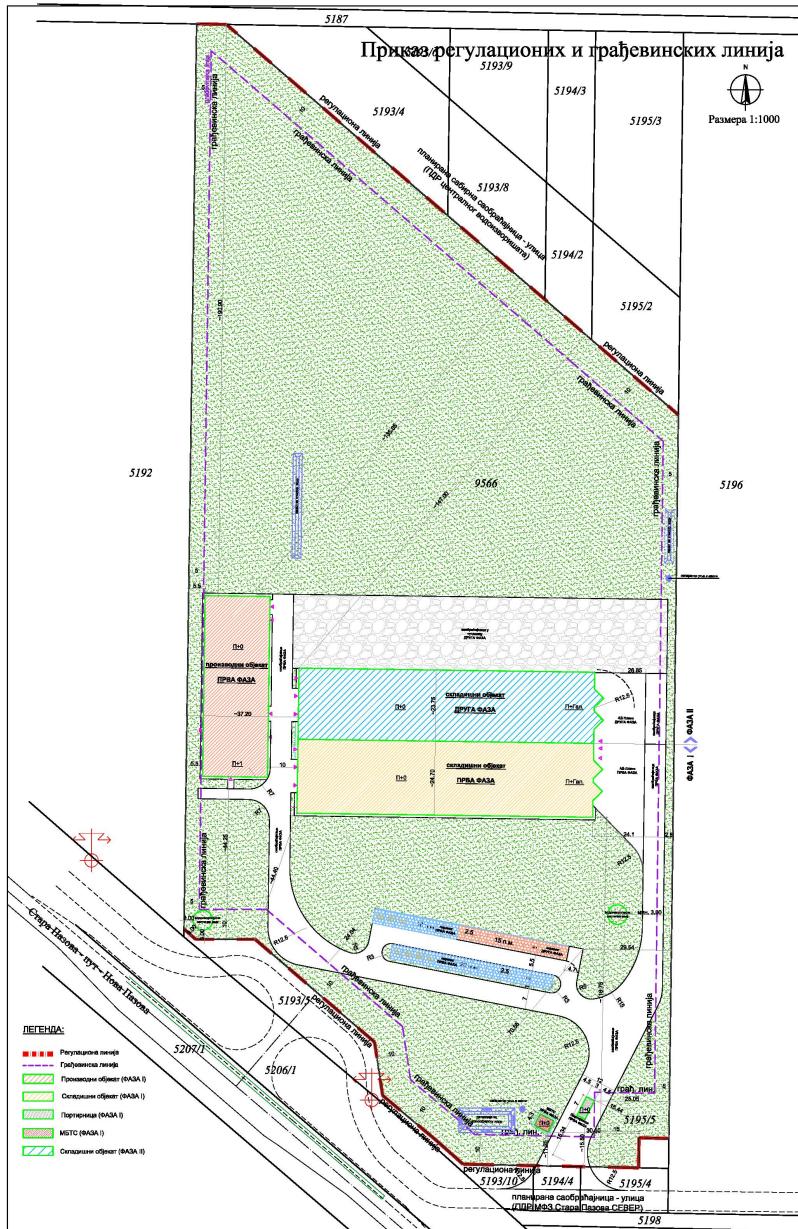
Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 4313 од 05.07.2021.год.

Према условима ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број П-1042/5-21 од дана 30.09.2021.год. инвеститор је у обавези да прибави водну дозволу од овог предузећа.

- 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 Д210-267639/1-2021 од 28.06.2021.год.
- Гасни услови: Услови а.д. „Гас-Феромонт“ број 2113-2/21 од 06.07.2021. 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.



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

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 9566 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04098-17967/2021 од 01.09.2021.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат. парц. бр. 9566 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-302-18831/2021 од 15.09.2021.год.
3. Обавештење из области животне средине, издато од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-160/2021-III-01 од 02.07.2021.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 217-14068/21 од 16.09.2021. год.
5. Услови Ј.П. „Чистоћа“ Стара Пазова број 5-37-/2021 од 29.06.2021.год.
6. Услови од „ЕПС Дистрибуција“ Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-96675-20 од 15.07.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 15.07.2021.год.
7. Услови за пројектовање и прикључење од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-211796-21 од 27.09.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 27.09.2021.год.
8. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 4313 од 05.07.2021.год.
9. Водни услови ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број П-1042/5-21 од дана 30.09.2021.год.
10. 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 Д210-267639/1-2021 од 28.06.2021. год.
11. Услови а.д. „Гас-Феромонт“ бр. 2113-2/21 од 06.07.2021.год.
12. Идејно решење израђено од стране „CONFORM“ д.о.о. Новог Сада, бр. тех. документације Р-32/21, израђено у Новом Саду, августа 2021.год.
13. Катастарско топографски план израђен од Геодетског бироа „Тета Plus“ д.о.о. Стара Пазова дана 24.06.2021.год.
14. Пуномоћје за заступање од стране „MEGA PLAST JOVANOVIĆ“ д.о.о. из Нове Пазове, дат „CONFORM“ д.о.о. из Новог Сада електронски потписано од стране Јелице Сераћлић 26.07.2021.год. и Рајка Адамовића 24.08.2021.год.

15. Овлашћење број П-32-овл./2021 од 23.08.2021.год. дато Рајку Адомићу дипл.инж.грађ. да потпише документа у име опуномоћеног предузећа „CONFORM“ д.о.о. из Новог Сада, чији је законски заступник Јелица Сераглић.
16. Такса за решење у износу од 4.210,00 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 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 41-5100000, прималац Агенција за привредне регистре.
19. Такса за локацијске услове у износу од 288.568,00 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:

**Начелница:**

струк.инж.грађ. Биљана Симеуновић

дипл. правник Радомир Невајда

Душанка Грозданић Миловић, дипл.инж.арх.

**Доставити:**

1. „MEGA PLAST JOVANOVIĆ“ д.о.о. Нова Пазова, путем пуномоћника,
2. ОУ Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. МУП Одељење Сремска Митровица,
4. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова
5. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
6. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
7. ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад,
8. „Телеком Србија“ а.д. Београд, Регија Нови Сад, ИСремска Митровица,
9. „Гас Феромонт“ а.д. Стара Пазова.