



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа Стара Пазова

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-46867-LOC-1/2021

Дана: 11.04.2022. године

Стара Пазова, Светосавска 11

Број телефона 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
**ЗА ИЗГРАДЊУ ОТВОРЕНОГ СКЛАДИШНОГ ОБЈЕКТА - ФАЗА I**  
**И**  
**ЗАТВОРЕНОГ СКЛАДИШНОГ ОБЈЕКТА - ФАЗА II**  
**на кат. парц. бр. 735/ 102 к.о. Нова Пазова**  
**ул. Шеста индустријска бб у Новој Пазови**

**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), 31/2019, 37/19 др. Закон, 9/20 (чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту) и 52/21), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронском путем („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 68/2019), 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 основ за израду локацијских услова:** План генералне регулације Нове Пазове („Сл. лист општина Срема“ број 32/18, 37/18, 4/21 и 39/21).

**Подносилац захтева:** „**MOTO-PLAST**“ д.о.о.

из Нове Пазове, ул. Његошева бр. 111.

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

из Новог Сада, ул. Браће Рибникар бр. 2/48,

чији је законски заступник Јелица Сератлић из Новог Сада.

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-46867-LOC-1/2021 од 31.12.2021. године.

**Подаци о локацији:** Радна зона „Север“ - блок 25.

**Катастарска парцела:**

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 735/102 к.о. Нова Пазова, уписана у лист непокретности бр. 4457 к.о. Нова Пазова у површини од 1ха 86а 35м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Грађевинска парцела P1 намењена је изградњи производних и складишних објеката.

**Врста земљишта:** Градско грађевинско земљиште.

**Степен заузетости парцеле:** Максимални степен заузетости парц. је 65% што износи 12113м<sup>2</sup>.

**Индекс изграђености парцеле:** Максимални индекс изграђености је 1,3, што износи 24226м<sup>2</sup>.

**Минимална површина под зеленилом:** Минимално 15% што износи 2795м<sup>2</sup>.

**Намена објекта:** Постојећи комплекс намењен је за производњу стреч фолије и термофолије, на коме су до сада према копији плана изграђена 3 (три) објекта укупне бруто површине 3.324м<sup>2</sup> означена као објекат бр. 1, бр. 2 и бр. 3 који се у целости задржавају без промена и који су: објекат за производњу и прераду неметала, трафостаница и производни објекат.

Предмет ових локацијских услова је изградња:

- складишног објекта (отворено и затворено), које се састоји из два дела складишта бр. 1 корисне површине око 1928м<sup>2</sup> и складишта бр. 2 корисне површине око 1996м<sup>2</sup>, оба намењена за складиштење гранулата и широког асортимана фолија од полимера (термофолије, стреч фолије, Air - bubble фолије и сл.), у јужном делу парцеле, спратности П+0, укупне корисне површине око 3924м<sup>2</sup>.

**Фаза I обухвата** изградњу отвореног складишног објекта, доградњу манипулативне и саобраћајне површине и то:

- изградњу префабриковане армирано-бетонске конструкције са свим предвиђеним слојевима крова
- реконструкцију постојећих саобраћајница
- изградња дела саобраћајнице површине око 443м<sup>2</sup>,
- реконструкција постојећих тротоара и изградњу тротоара око планираног објекта, површине око 175м<sup>2</sup>,
- постављање 20 (двадесет) паркинг места на постојећим и планираним саобраћајницама, површине око 568м<sup>2</sup>,
- извођење спољне хидрантске мреже за планирани објекат.

**фаза II обухвата:**

- фасадно облагање планираног објекта изведеног у фази I са термоизолационим панелима са ПИР испуном.
- извођење челичне секундарне потконструкције по фасадама за качење фасадних панела,
- облагање објекта термоизолационим панелима са ПИР испуном,
- подела објекта на два противпожарна сектора постављањем противпожарних термоизолационих панела са ПИР испуном у оси Ц
- уградња прозора и врата,
- изградњу бочних делова саобраћајнице са северозападне и југоисточне стране планираног објекта који ће на крају бити веза комплекса са ул. Седма индустријска, површине око 571м<sup>2</sup>,
- Извођење унутрашње хидрантске мреже за планирани објекат.

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

Наткривена складишта - Б – 125232 – 100% отворено складиште објекат I фазе,

Затворена складишта - В – 125222 – 100% затворено складиште објекат II фазе.

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

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

**Спратност објекта:** Максимално П+0.

Спратност планираног објекта П+0.

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле је 12113.

Заузетост парцеле под постојећим објектима је 3.324м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираном доградњом 371м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 4032м<sup>2</sup>.

Укупна заузетост парцеле под постојећим и планираним објектима је око 7.727м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 24226м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под постојећим објектима је око 3413м<sup>2</sup>.

Изграђеност под планираним објектом је око 4032м<sup>2</sup>.

Укупна изграђеност парцеле под постојећим и планираним објектом је око 7.845м<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).*

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

**Светла висина просторија:** Складиште мин. 3,00м.

**Максимална висина крова:** Максимална висина објеката је до 18 метара.

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

Максималне димензије прозорских отвора износе 1.20 м x 0.60 м.

Планирани објекат није предвиђен у непосредној близини међе тако да за исте нема услова у смислу димензионисања прозорских отвора.

**Осветљење и вентилација:** Обезбедити природну вентилацију, као и 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 501-50/2022-III-01 од 17.02.2022. год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: Услови 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 217-2562/22 од 22.02.2022. 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 објекта, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

**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 са минимално 15% површине комплекса под зеленилом.

**Пешачке и приступне саобраћајнице:** Предметна парцела има интерну саобраћајницу и директан излаз на Шесту индустријску улицу преко постојећег једносмерног колског прикључка. Евакуциони излази из новопланираног објекта су по један са северозападне југозападне и југоисточне стране и три излаза са североисточне стране. Око објекта на комплексу је предвиђен кружни пут за заштиту од пожара. Планираном складишном објекту се приступа преко манипулативно-саобраћајне површине која се гради у првој фази и налази се између постојећих објеката и новопланираног објекта, док се у другој фази изградње предвиђају саобраћајнице са северозападне стране и југоисточне стране новог објекта како би се омогућио улаз на парцелу и излаз са парцеле у југозападном делу као и веза парцеле са будућом планираном улицом Седма индустријска која није тренутно комунално опремљена.

Предвиђено је 20 (двадесет) паркинг места на парцели за потребе планираног објекта.

**Одводњавање фекалних вода:** Канализацију отпадних вода одвести у постојећи прикључак уличну канализацију отпадних вода.

**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:** Објекат се не загрева из разлога што је предвиђен за складиштење робе која трпи високе и ниске температуре.

**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-а Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад за кат. парц. бр. 735/102 к.о. Нова Пазова нема уписаних водова.

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

- Саобраћајни услови: Према условима од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број 194 12 2021 од 02.03.2022. год.
- Електро услови: Према Условима за пројектовање и прикључење од „Електродистрибуција Србија“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме 88.1.1.0.-Д-07.17.-66912-22 од 23.02.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србија“ д.о.о. Београд, дана 24.02.2022. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 1222 од 25.02.2022.год. постојећи комплекс „МОТО-ПЛАСТ“ је прикључење на јавне мреже водовода и канализације.

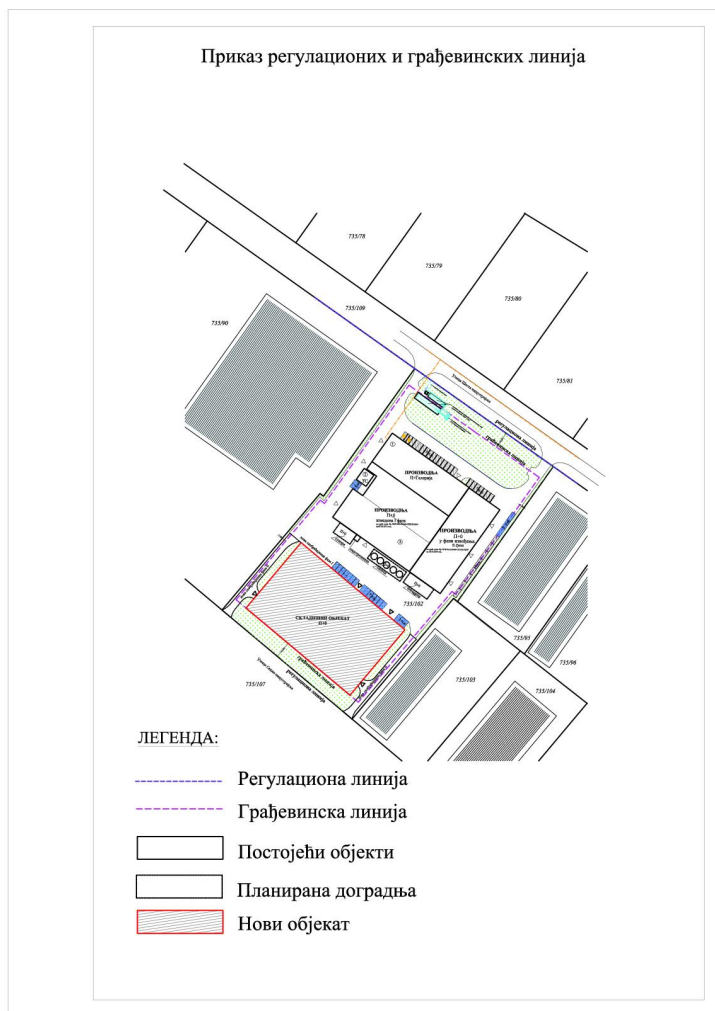
Према условима ЈВП „Воде Војводине“ бр. II-288/5-22 од 24.02.2022. год. инвеститор је у обавези да након изградње прибави водну дозволу.

- 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 Д210-69410/1-2022 од 21.02.2022. год.

- Гасни услови: Према Техничким условима од „Гас – феромонт“ а.д. Стара Пазова број 627-2/22 од 01.03.2022. 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.



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

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 735/102 к.о. Нова Пазова издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова број 952-04-098-2170/2022 од 08.02.2022. год.
2. Копија катастарског плана водова за кат. парц. бр. 735/102 к.о. Нова Пазова издата од РГЗ-а Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад бр. 956-302-1494/2022 од 27.01.2022. год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издато од Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-50/2022-III-01 од 17.02.2022. год.
4. 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 217-2562/22 од 22.02.2022. год.
5. Услови од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број 194 12 2021 од 02.03.2022. год.
6. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-66912-22 од 23.02.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србија“ д.о.о. Београд, дана 24.02.2022. год.
7. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 1222 од 25.02.2022.год.
8. Услови ЈВП „Воде Војводине“ бр. II-288/5-22 од 24.02.2022. год.
9. 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 Д210-69410/1-2022 од 21.02.2022. год.
10. Услови „Гас – феромонт“ а.д. Стара Пазова број 627-2/22 од 01.03.2022. год.
11. Идејно решење израђено од стране стране „CONFORM“ д.о.о.,из Новог Сада, бр. техничке документације Р-40/21 у Новом Саду децембра 2021. године.

12. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 735/102 к.о. Нова Пазова израђен од стране „TERRA PLUS“ д.о.о. Стара Пазова од 11.10.2021. год.
13. Овлашћење бр. 09/19-OV од 01.11.2021. год. издато од „CONFORM“ д.о.о. Нови Сад дато Рајку Адамовићу, електронски потписано 04.11. 2021.
14. Овлашћење бр. 5881/21 од 18.10.2021. год. издато од „МОТО-PLAST“ д.о.о. из Нове Пазове дато „CONFORM“ д.о.о. Нови Сад, електронски потпис 18. 10. 2021. год.
15. Такса за захтев у износу од 4210,00 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 СЕОР у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 41-51024680, прималац Агенција за привредне регистре.
18. Такса за локацијске услове у износу од 146.300,00 динара уплаћена на рачун број 840-742251843-73 са позивом на број 97 72-235, прималац Општинска управа Општине Стара Пазова
- 19.

Приговор против ових локацијских услова може се поднети у року од 3 (три) дана од дана достављања локацијских услова надлежном општинском већу.

**Обрада,**

Радомир Невајда, дипл.правник

Биљана Симеуновић, струк.инж.грађ.

**Начелница,**

Душанка Грозданић Миловић

дипл.инж.арх.

**Доставити:**

1. „МОТО-PLAST“ д.о.о. из Нове Пазове, путем пуномоћника,
2. ОУ Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. МУП РС Одељење Сремска Митровица, Одсек за превентивну заштиту,
4. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова
5. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
6. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
7. „Телеком Србија“ а.д. Београд, ИЈ Сремска Митровица
8. „Гас – феромонт“ а.д. Стара Пазова