



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа Стара Пазова

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-39467-LOC-1/2021

Дана: 11.04.2022. године

Стара Пазова, Светосавска 11

Број телефона 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
**ЗА ДОГРАДЊУ УЗ ПОСТОЈЕЋИ ПРОИЗВОДНИ ОБЈЕКТА:**  
**СУШАРЕ, НАДСТРЕШНИЦЕ, силоса И DEBUGGING**

**на кат. парц. бр. 735/ 102 к.о. Нова Пазова**

**ул. Шеста индустријска бр. 13 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:** „МОТО-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-39467-LOC-1/2021 од 05.11.2021. 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 Р1 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 доградња нових помоћних објеката уз постојећи дограђени производни објекат

подељен у две фазе.

Дограђују се следећи објекти:

- Сушара намењена за просушивање полимерних гранула као сировинског материјала потребног за производњу термофолија објекат спратности П+0, корисне површине око 84м<sup>2</sup>, дограђује се уз постојећи објекат производње I фазе.

- Надстрешница планирана за потребе наткривања улаза изнад пешачких врата у склопу постојећег објекта производње I фазе, спратности П+0, површине око 9м<sup>2</sup>.

- Силоси укупне запремине 900м<sup>3</sup> (5x180м<sup>3</sup>), са темељном АБ плочом површине око 156м<sup>2</sup> при чему се формирају две темељне плоче са дилатационом разделницом, где се на првој плочи анкеришу три силоса, док се на другој анкеришу два силоса, намењени су за складиштење суве материје гранула полимера за потребе производње стреч и термофилије и осталих фолија из асортимана компаније.

- Debugging је намењен за пријем џамбо врећа са сировином гранула полимера потребних за производњу термофолија и где се отпакују џамбо вреће са садржајем сировине у гранулама, планиран је уз будућу доградњу у Фази II, спратности П+0, корисне површине 121м<sup>2</sup>.

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

Силоси Г – 125213 – 100% учешће у укупној површини објекта I фазе 3.04%

Сушара Б – 125101 – 100% учешће у укупној површини објекта I фазе 1.64%.

Надстрешница – Б – 125101 – 100% учешће у укупној површини објекта I фазе 0.18%.

Debugging – Б – 125101 – 100% учешће у укупној површини објекта II фазе 2.37%.

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

**Тип објекта:** Дограђени објекти .

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

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле је 12113м<sup>2</sup>.

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

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 371м<sup>2</sup>.

Укупна заузетост парцеле под постојећим и планираним објектима је око 3.695м<sup>2</sup>.

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

Укупна изграђеност парцеле под постојећим и планираним објектима је око 3.783м<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:** Мин. 2,80м.

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

Највиша тачка планираних објеката је завршни обод силоса до 18.42 метра према идејном решењу.

**Отвори на фасади према ближој суседној међи:** Према класификацији објеката нема потребе за отворима на фасади објеката.

**Осветљење и вентилација:** Према класификацији објеката, нема потребе за осветљењем. Ваенилацију објеката предвидети у складу са врстом робе која се складишти у силосе.

**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 501-293/2021-III-01 од 09.12.2021. 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 217-19378/21 од 15.12.2021.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 објекта, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

**Нивелација и регулација:** Објекте 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 прикључка. Постојеће саобраћајнице на комплексу обезбеђују несметан приступ и до новопланираних објеката.

Постојећи паркинзи према улици Шестој индустријској се задржавају 22 (двадесет два) док се део паркинга планиран на платоу иза производног објекта измешта уз југоисточну међу 8 (осам) места.

За потребе планиране доградње предвиђа се 2 (два) нова паркинг места уз трафостаницу.

**Одводњавање фекалних вода:** Канализацију отпадних вода одвести у 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:** За објекат који се загрева планирано је алтернативно загревање на гас или електрију..

**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.

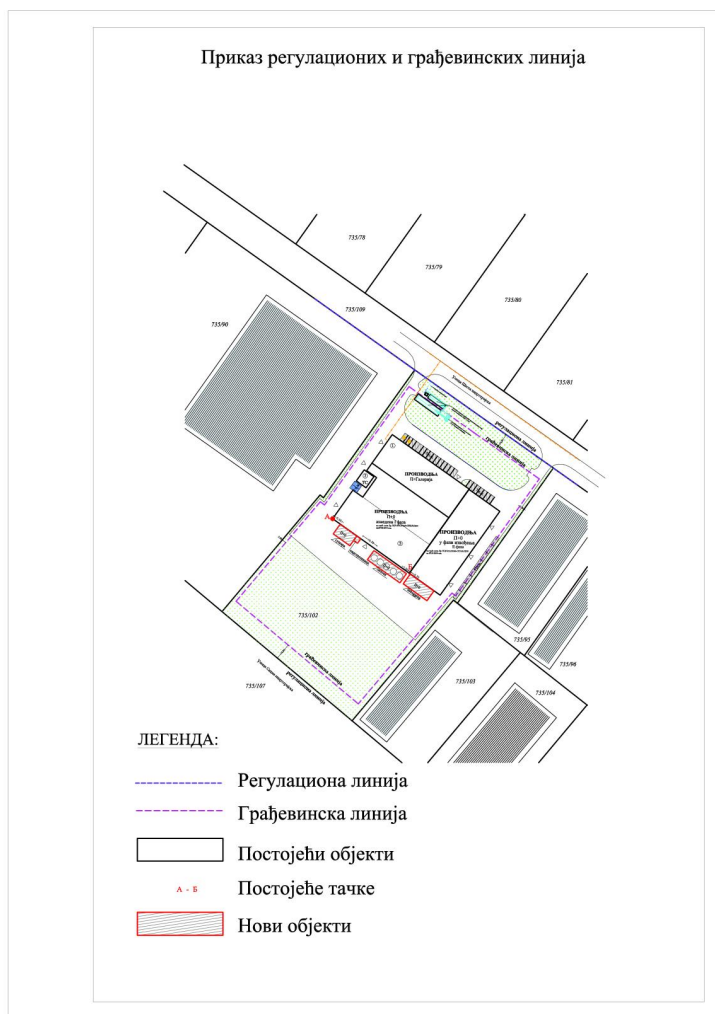
Према Копији катастарског плана водова од РГЗ-а Служба за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад за кат. парц. бр. 735/102 к.о. Нова Пазова нема уписаних водова.

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

- Саобраћајни услови: Према условима од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број 5 140 2021 од 23.12.2021.год.
- Према условима од Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије број 4/3-09-0240/2021-0002 од 15.12.2021. год. утврђено је да је могућа изградња предметних објеката на кат. парц. бр. 735/102 к.о. Нова Пазова без посебних услова Директората. Такође, инвеститор није дужан да прибави сагласност Директората цивилног ваздухопловства.
- Електро услови: Према Условима за пројектовање и прикључење од „Електродистрибуција Србија“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.- 337376-21 од 13.12.2021. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србија“ д.о.о. Београд, дана 14.12.2021. год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 8532 од 24.12.2021.год. пре почетка извођења радова обавезно је присуство представника надлежне службе „Водовода и канализације“ ј.п. Стара Пазова при утврђивању тачног положаја водоводних и канализационих инсталација и обавезно је у њиховој непосредној близини предвидети ручни ископ рова.
- Према условима ЈВП „Воде Војводине“ бр. П-1410/5-21 од 05.01.2021. год. након изградње инвеститор је у обавези да након изградње исходује 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 Д210-565142/1-2021 од 10.12.2021. год.
- Гасни услови: Према Техничким условима од „Гас – феромонт“ а.д. Стара Пазова број 4453-2/22 од 06.01.2022. 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 952-04-098-25669/2021 од 02.12.2021. 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. 956-302-27779/2021 од 01.12.2021. год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издато од Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-293/2021-III-01 од 09.12.2021. 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 217-19378/21 од 15.12.2021. год.
5. Услови од Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије број 4/3-09-0240/2021-0002 од 15.12.2021. год.
6. Услови од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број 5 140 2021 од 23.12.2021. год.
7. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-337376-21 од 13.12.2021. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србија“ д.о.о. Београд, дана 14.12.2021. год.
8. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 8532 од 24.12.2021.год.
9. Услови ЈВП „Воде Војводине“ бр. II-1410/5-21 од 05.01.2021. год.
10. 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 Д210-565142/1-2021 од 10.12.2021. год.
11. Услови „Гас – феромонт“ а.д. Стара Пазова број 4453-2/22 од 06.01.2022. год.
12. Идејно решење израђено од стране стране „CONFORM“ д.о.о.,из Новог Сада, бр. техничке документације Р-09/19 у Новом Саду октобра 2021. године.
13. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 735/102 к.о. Нова Пазова израђен од стране „TERRA PLUS“ д.о.о. Стара Пазова од 13.10.2021. год.
14. Овлашћење бр. 09/19-OV од 01.11.2021. год. издато од „CONFORM“ д.о.о. Нови Сад дато Рајку Адамовићу.
15. Овлашћење бр. 5881/21 од 18.11.2021. год. издато од „МОТО-PLAST“ д.о.о. из Нове Пазове дато „CONFORM“ д.о.о. Нови Сад.
16. 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.
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 СЕОР у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 41-51000000, прималац Агенција за привредне регистре.
19. Такса за локацијске услове у износу од 44.280,00 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,**

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. Директорат цивилног ваздухопловства Републике Србије
5. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова
6. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
7. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
8. „Телеком Србија“ а.д. Београд, ИЈ Сремска Митровица
9. „Гас – феромонт“ а.д. Стара Пазова