



Република Србија  
Општина Стара Пазова  
Општинска управа Стара Пазова  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: ROP-SPZ-45176-LOC-1/2021  
Дана: 14.04.2022. године  
Стара Пазова, Светосавска бр.11  
Број телефона: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ  
ЗА ИЗГРАДЊУ МАГАЦИНА ПЛАСТИЧНИХ ПРОИЗВОДА  
У ОКВИРУ ПРОИЗВОДНОГ КОМПЛЕКСА „ТЕХНОПЛАСТ“ Д.О.О.  
на кат.парц. бр. 3743/1 к.о. Стари Бановци,  
ул. Здравка Јекића бр. 119, Стари Бановци  
Блок 23**

**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 основ за израду локацијских услова:**

План генералне регулације насеља Бановци (Стари Бановци, Нови Бановци и Бановци-Дунав) („Сл. лист општине Срема“ бр. 2/10, 17/12, 29/13, 42/16, 31/19 и 2/20).  
План детаљне регулације дела урбанистичке целине 11 (блока између улица Здравка Јекића, Царског и атарског пута и продужетка Панонске улице у Старим Бановцима) („Службени лист општина Срема“ број 2/08).

**Подносилац захтева:** „ТЕХНОПЛАСТ“ д.о.о. (ПИБ 100488895)  
из Стари Бановаца, ул. Здравка Јекића бр. 119  
**Пуномоћник:** Катарина Стојиловић  
из Београда

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-45176-LOC-1/2021 од 16.12.2021.године.

**Подаци о локацији:** Радно стамбена зона, Блок 23 (раније урбанистичка целина 11).

**Катастарска парцела:**

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3743/1 к.о. Стари Бановци, уписана је у лист непокретности број 4221 к.о. Стари Бановци у површини 2ха 77а 48м<sup>2</sup>  
*Парцела настала парцелацијом кат.парц. бр. 3743.*

**Намена парцеле:** Парцела представља изграђену грађевинску парцелу предузећа „ТЕХНОПЛАСТ“ д.о.о. на којој постоји више изграђених пословно-производних објеката.

**Врста земљишта:** Земљиште у грађевинском подручју.

**Степен заузетости парцеле:** Максимално 60% (до 16.649м<sup>2</sup>).

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

**Индекс изграђености парцеле:** Максималан индекс изграђености 1,0 (до 27.748м<sup>2</sup>).

*Индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.*

**Намена објекта:** На парцели постоји објекат управне зграде, производни и магацински објекти (укупно 16 објеката) у оквиру производног комплекса „Технопласт“ д.о.о. укупне заузетости око 5.783м<sup>2</sup>.

Планирана је изградња магацина пластичних производа, спратности П+0, бруто површине око 3.120м<sup>2</sup>, а корисне око 3.065м<sup>2</sup>.

Нови објекат ће једном страном бити узидан према постојећем магацинском објекту, са којим је повезан вратима. У оквиру објекта се налази утоварно-истоварна рампа одигнута 1м од које самог магацина. На платформи је позиционирана канцеларија као издвојена просторија. Уз источну фасаду објекта планира се постављање колске надстрешнице која ће наткривати простор између два објекта, као и део саобраћајнице. На источној фасади у зони платформе планирана су два улаза за утовар и истовар и један евакуациони излаз, а у зони магацина такође на источној фасади, један улаз за виљушкар и један евакуациони излаз.

Предвиђена је и изградња резервоара укупне запремине око 450м<sup>3</sup> који делом обезбеђује воду за хидрантску мрежу. Непосредно поред резервоара предвиђена је пумпна станица, у којој ће бити смештене пумпе за спринклер инсталацију и пумпе за хидрантску мрежу, са пратећим цевоводима, арматуром, мерним уређајима и др.

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

Специјализована складишта преко 1.500м<sup>2</sup> или П+1 – В – 125222 – 100%

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

**Тип објекта:** Изградња новог објекта.

**Спратност објекта:** Максимална спратност објекта је Пд+П+1+Пк.

Планирана спратност је П+0.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена заузетост парцеле је 16.649м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под постојећим објектима је 5.783м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 3.120м<sup>2</sup>.

Укупна БРГП надземно ће износити око 8.903м<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 планираног објекта је око 3.065м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

**Кота приземља:** Максимално + 0.15 м.

**Светла висина просторија:** Магацински простор у зависности од врсте складиштене робе, 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 501-53/2022-III-01 од 22.02.2022.године није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: На основу услова 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 217-2611/22 од 22.02.2022. год. нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара. Сходно чл. 123 Закона о планирању и изградњи, а у складу са одредбама Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронском путем („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 68/2019) и чл. 33 и 34 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 111/09 и 20/15) 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 прилагодити ситуацији на терену и регулисати га

**Нивелација и регулација:** Објекат прилагодити ситуацији на терену и регулисати га 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 износи 30%.

**Пешачке и приступне саобраћајнице:** Парцела има постојећи улаз/излаз на улицу Здравка Јекића са северне стране, а планирани саобраћајни приступ новом објекту је из Улице Нове 18 уз јужну границу парцеле.

Потребно је да: позиција објекта не утиче негативно на услове одвијања саобраћаја и не закљњава објекте саобраћајне инфраструктуре; да су паркинг места дефинисана у складу са нормативима; да се предвиди простор за безбедно кретање пешака; да се обезбеди довољна ширина саобраћајнице за приступ комуналних и ватрогасних возила.

**Одводњавање површинских вода:** Атмосферске воде одвести у зелене површине поред објекта.

**Одводњавање фекалних вода:** Фекалне воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму минимално удаљену од било које међе 2,50м. Септичка јама представља прелазно решење до изградње насељске фекалне канализације.

**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 1,80 м.

**Загревање објекта:** Загревање објекта није планирано.

**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.

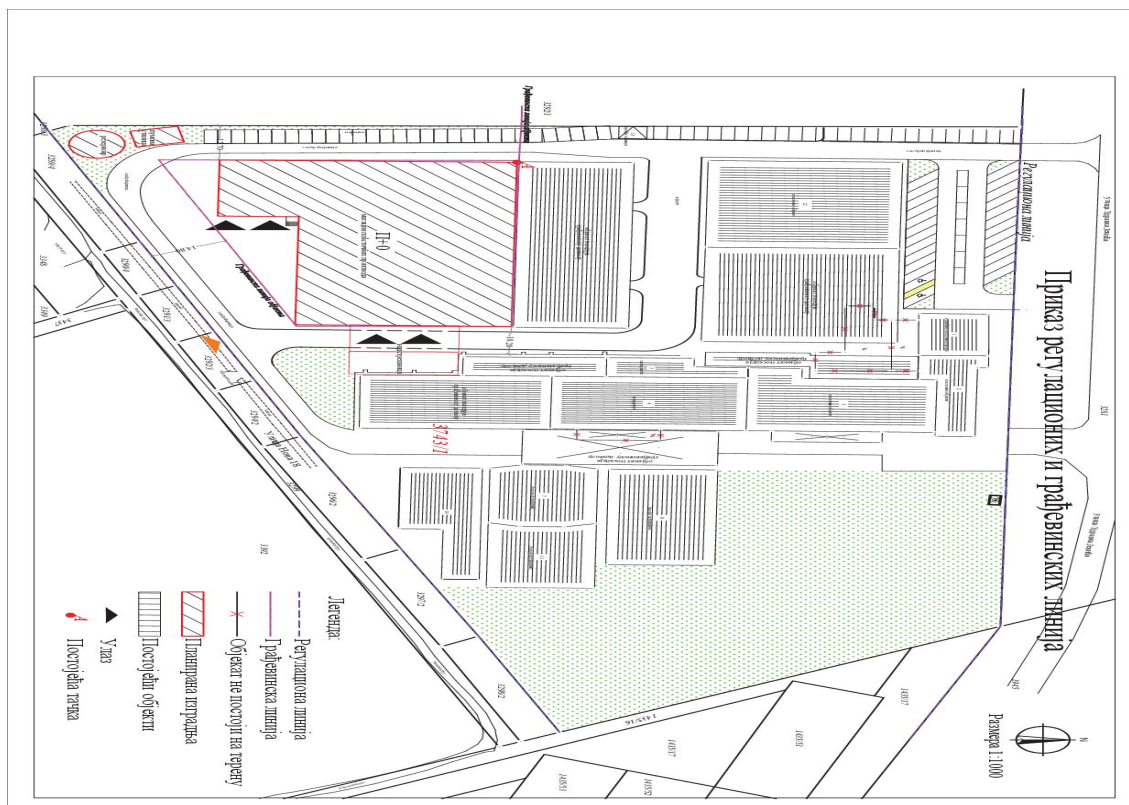
Према копији плана водова картиране су подземне и надземне електро и гасне инсталације у РГЗ Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад.

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

- Саобраћајни услови: Према условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број 194 11 2022 од 01.03.2022. год.
- Електро услови: 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.-71588-22 од 23.02.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ 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 1223 од 25.02.2022. год.
- ТТ услови: Према Техничким условима од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број Д210-70574/1-2022 од 21.02.2022. год.
- Гасни услови: Према Условима од „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова, број 634-2/22 од 11.13.2022.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 плана за кат.парц. бр. 3743 к.о. Стари Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 953-098-21213/2021 од 30.11.2021. год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц. бр. 3743 к.о. Стари Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова бр. 956-302-27736/2021 од 06.12.2021.године
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе Општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-53/2022-III-01 од 22.02.2022.године
4. Противпожарни услови од РС МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09/29 Број 217-2611/22 од 22.02.2022. год.
5. Услови ј.п. „Чистоћа“ Стара Пазова број 194 11 2022 од 01.03.2022. год.
6. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-71588-22 од дана 23.02.2022.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 24.02.2022. год.
7. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 1223 од 25.02.2022. год.
8. Технички услови од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број Д210-70574/1-2022 од 21.02.2022. год.
9. Гасни услови: Према Условима од „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова, број 634-2/22 од 11.13.2022.год.
10. Идејно решење израђено од стране „ПОНС ГРАДЊА“ д.о.о. Стара Пазова, број техничке документације 117/21, из децембра 2021.год.
11. Катастарско топографски план за кат.парц. бр. 3743 к.о. Стари Бановци израђен од Бироа за извођење геодетских радова „TERRAnova“ Стара Пазова, децембра 2021. год.
12. Пуномоћје за заступање од стране „ТЕХНОПЛАСТ“ д.о.о. из Старих Бановаца, кога заступа Драган Боћанин, дат Катарини Стојиловић из Београда, од октобра 2021. год.
13. Решење о препарцелацији од РГЗ Служба за катастар непокретности Стара Пазова број 952-02-3-098-4840/2020 од 24.03.2021. године.
14. Такса у износу од 4.210,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
15. 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.
16. Накнада за ЦЕОП у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 18-51018082, прималац Агенција за привредне регистре.
17. Такса за локацијске услове у износу од 125.000,00 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.

**Начелница,**

Душанка Грозданић Миловић дипл.инг.арх.

Доставити:

1. „ТЕХНОПЛАСТ“ д.о.о. из Старих Бановаца, путем пуномоћника,
2. ОУ Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. МУП, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици,
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. Предузеће за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Одељење Сремска Митровица,
8. „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова.