

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-9172-LOC-1/2021
Дана: 27.04.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ ЛОГИСТИЧКОГ ЦЕНТРА
У ДВЕ ФАЗЕ
на кат. парц. бр. 2144/6 к.о. Нови Бановци
у централној радној зони општине Стара Пазова
Блок 21

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, 83/18 (чл. 105-110 нису у пречишћеном тексту), 31/19, 37/19-др. Закон) и 9/20 (чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту)), 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.112-5-25/2019-III од 14.06.2019. год.

Плански основ за израду локацијских услова: План детаљне регулације насеља централне радне зоне општине Стара Пазова („Сл. лист општине Срема“ бр. 9/19 и 29/19).

Урбанистички пројекат: Урбанистички пројекат за изградњу „ТРАНСФЕРА логистички центар – ТЛЦ“ у централној радној зони општине Стара Пазова на кат. парц. бр. 2144/1 к.о. Нови Бановци, израђен од стране ЈП „Урбанизам“ Стара Пазова, на који је Комисија за планове општине Стара Пазова дала позитивно мишљење на 7. седници одржаној дана 08.02.2021. године и који је потврђен од Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Стара Пазова дана 03.03.2021. године под бројем 350-37/2021-III-05.

Подносилац захтева: „TRANSFERA“ д.о.о. (ПИБ 102624972)
из Београда - Нови Београд, Савски насип бр. 7

Пуномоћник: Бранко Ђоковић
из Аранђеловца.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-9172-LOC-1/2021 од 01.04.2021. године.

Подаци о локацији: Централна радна зона –Блок 21

Катастарска парцела:

Кат. парц. бр. 2144/6 к.о. Нови Бановци, уписана је у лист непокретности број 3105 к.о. Нови Бановци, у површини 05ха 03а 42м².

Намена парцеле: У блоку 21 предвиђена је изградња робно-транспортних центара, логистичких центара, производно-пословних комплекса, прехранбене индустрије, индустрије елек. и оптич. уређаја, као и других индустријских и производних објеката, који немају негативних утицаја на животну средину (забрањена је производња хемикалија, прерада нафте и деривата са високим степеном загађења животне средине, односно у неконтролисаним условима), сервисни центри. Блок 21 је оивичен улицама Нова 11, Нова 15, Нова 16, Нова 20 и налази се уз Државни пут 1А реда (аутопут Београд – Нови Сад). Изградња објеката будућих комплекса условљена је израдом урбанистичких пројеката и пројеката препарцелације којим ће се дефинисати парцеле уличних коридора односно нове регулације

Врста земљишта: Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја.

Степен заузетости парцеле: 60% (максимално 30.205м²).

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

Индекс изграђености парцеле: Индекс изграђености није предвиђен 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: 20% (минимално 10.068м²). Хортикултурно уређење извести у складу са потребама комплекса.

Намена објекта: Планирана је изградња комплекса у две фазе.

У склопу I фазе ће се изградити складишно-пословни објекат, портирнице, пумпна станица са резервоарима и припадајуће саобраћајнице, тротоари и паркинзи.

У склопу II фазе планирана је изградњу складишног дела објекта са припадајућим саобраћајницама. Складишни простор подељен је на три целине: зона складишта, галерије изнад претоварних рампи за сортирање робе и складиштење са температурним режимом од +5 до +15 С° (температурни режим се изводи у склопу II фазе). У складишту се неће вршити препакивање или пресипање складишних материјала, као и складиштење течних и расутих материјала ван оригиналне и затворене амбалаже. У складишту се не предвиђа складиштење експлозивним материјала као ни материјала који могу да утичу на животну средину из разлога што је процес складиштења производа сув и неће бити индустријских отпадних вода.

I ФАЗА подразумева изградњу предњег дела складишно-пословног објекта – Објекта 1.

У Фази I је планирана изградња комплетног пословног дела објекта, спратности П+1 који се састоји од улазног платоа са степеништем, ветробрана, хола, канцеларија, сала за састанке, тоалета и трезора, од чега је корисна површина у нивоу приземља око 1.040м², а на првом спрату око 1.285м². Планирана је изградња складишног дела објекта до осе „Н“, као крајње осе I фазе. Складишни део објекта се састоји од високорегалног складишта и пратећих просторија (комуникације, канцеларије, тоалети, просторија за обезбеђење, кантина). Укупна нето површина складишног дела објекта који ће се изградити у првој фази износи око 13.065м², од чега је 11.775м² у нивоу приземља, а око 1.290м² у нивоу галерија изнад претоварних рампи.

Поред тога, у првој фази, планирана је изградња помоћних објеката у функцији главног објекта:

- Објекат 2 – „кафић“ – кантина за ручавање запослених, који се састоји од просторије за ручавање, тоалета, гардеробе, шанка за послуживање и лаке чајне кухиње. Спратност објекта 2 је П+0, корисна површина око 110м². Објекат има и надстрешницу над улазом површине око 80м².
- Објекат 3 – пумпна станица, предвиђена за смештај пумпе за воду која омогућава снабдевање спринклер и хидрантске мреже. Спратност објекта је П+0, корисне површина око 76м².
- Објекат 4 – резервоар за воду, надземни челични резервоар, спратност П+0, висине од бетонског темеља око 8м, корисне површине око 90м².
- Објекат 5 – портирница, спратности П+0, корисне површине око 20м².
- Објекат 6 – трафостаница, префабриковани типски монтажни објекат, спратности П+0, корисне површине око 21м².
- Објекти 7, 8, 9, 10 и 11 – надстрешнице за пушаче, челичне конструкције са испунама од каљеног стакла, димензија 2х3м.

Сва паркинг места (123 п.м.) биће изведена у склопу прве фазе, на јужном делу парцеле – паралелно са будућом јавном саобраћајницом „Нова 18“. Зоне доставних рампи и интерна саобраћајница ће бити изведене до краја Објекта 1 који се изводи у првој фази, односно до осе „Н“.

Ради несметаног кретања ватрогасног возила, са задње стране дела Објекта 1 за прву фазу ће бити изведена привремена саобраћајница са завршним слојем од дробљеног камена, збијености која може да трпи оптерећења од кретања ватрогасних и камионских возила.

Површина под интерним саобраћајницама са паркинзима и манипулативним површинама у I фази је око 10.000м².

Предвиђено је опремање објекта инсталацијама водовода и канализације, хидрантском мрежом, електро-енергетским инсталацијама, телекомуникационим и сигналним инсталацијама, машинским инсталацијама, спринклер инсталацијама и инсталацијом дојаве пожара.

II ФАЗА подразумева изградњу преосталог дела складишно-пословног објекта, спратности П+Галерија – Објекта 1, који се састоји од високорегалног складишта и складишта са температурним режимом од +5 до +15 степени, са пратећим просторијама (комуникације, канцеларије, тоалети, просторије за сортирање робе) нето површине од око 13.457м² (од чега је 11.645м² у нивоу приземља, а око 1.812м² у нивоу галерија изнад претоварних рампи.

Поред тога, у II фази ће бити изведени преостали пратећи објекти:

- Објекти 12, 13, 14 и 15 – надстрешнице за пушаче, челичне конструкције са испунама од каљеног стакла, димензија 2х3м.

- Објекат 16 – тотем, челична монтажна конструкција на бетонском темељу димензија бхбм, висине 18м.

У склопу II фазе ће бити изведено комплетно партерно уређење, односно зоне доставних рампи и интерна саобраћајница која ће кружити око објекта. Површина под интерним саобраћајницама и манипулативним површинама у I фази је око 6.000м².

Класификација и категорија објекта: доминатна категорија објеката је В

Складишно-пословни део објекта 1 – В – 125222 – 89,66%

Пословни део објекта 1 – В – 122012 – 8,47%

Објекат 2, кафић – Б – 121113 – 0,62%

Објекат 3, пумпна станица – В – 125103 – 0,27%

Објекат 4, резервоар за воду – Г – 222220 – 0,34%

Објекат 5, портирница – В – 127420 – 0,27%

Објекат 6, трафостаница – Г – 222420 – 0,07%

Објекти 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 – Б – 127420 – укупно 0,18% (по 0,02%)

Објекат 16, рекламни тотем – Г – 242002 – 0,12%

Фазност изградње: Предвиђена је изградња у две фазе.

Тип објекта: Слободностојећи објекти.

Спратност објекта: Максимално дозвољена висина венца 18м (осим тотема, рекламних билборда или реперних делова условљених технологијом)

Максимална висина складишно - пословног објекта је према ИДР око 14,30м, спратности П+1.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 30.205м².

Планирана заузетост под објектима је око 25.830м².

Планирана заузетост под интерним саобраћајницама, платоима, противпожарним саобраћајницама, тротоарима и пешачким платоима и сл. је око 16.000м².

Бруто развијена површина свих етажа: Индекс изграђености није предвиђен у планском документу. Према ИДР-у индекс изграђености је 0,59 што износи око 29.905м².

Бруто развијена грађевинска површина јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама.

Корисна површина објекта: Укупна корисна површина планиране изградње је око 29.250м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: минимално +0.10м.

Светла висина просторија: минимално 2,80м за канцеларијски део, док је за техничке просторије минимално 2,40м, складишни део нема условљену светлу висину, из разлога што се иста планира према врсти робе која се складишти.

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: На основу Обавештења о нивоу потребне документације из области заштите животне средине, издатог од Општинске управе Стара Пазова, Одељења за привреду број: 501-315/2020-III-01 од 04.01.2021.год. неопходно је подношење захтева за покретање поступка процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита:

На основу Услови у погледу мера заштите од пожара издатих од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-5167/21 од 13.04.2021.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 објеката за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објеката, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

На основу Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија са овереним ситуационим планом, издатих од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-5170/21 од 13.04.2021.год одобрава се безбедно постављање - прикључног гасовода и мерно

регулационе станице (МРС) капацитета $Q=350\text{m}^3/\text{h}$ за снабдевање природним гасом објеката на кат.парц. бр. 2144/6 к.о. Нови Бановци.

Санитарна заштита: Према санитарним условима од РС АПВ Покрајинског секретаријата за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Сремској Митровици број 138-53-01099-2/2020-14 од 24.12.2020.год. објекат подлеже санитарном надзору.

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 парковског зеленила и травнатих површина.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Кат. парц. бр. 2144/6 к.о. Нови Бановци има директан излазе на три улице: „Нова 17“ са северне стране, „Нова 11“ са западне стране и „Нова 18“ са јужне стране парцеле. Интерне саобраћајнице предвиђене су за тежак теретни саобраћај (камиони, доставна и противпожарна возила) као и путничка возила. За прилаз камиона за потребе утовара и истовара предвиђене су претоварне рампе. За потребе функционисања комплекса предвиђено је 123 (сто двадесет три) паркинг места за путничка возила од чега су 2 (два) паркинг места за особе са редукованом мобилношћу.

Одводњавање површинских вода: Одвођење атмосферских вода је могуће у регионални колектор, што се препоручује. Алтернатива је локална ретензија на сопственој парцели. Путни јаркови у зони не могу бити реципијенти за одвођење атмосферских вода са комплекса.

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 2,20м.

Загревање објекта: Загревање објеката предвиђа се на природни гас. Гасификација објекта није предмет ових локацијских услова као ни предмет грађевинске дозволе.

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 Уверењу катастра водова за кат.парц.бр. 2144/6 к.о. Нови Бановци од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад, нема картираних инсталација.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

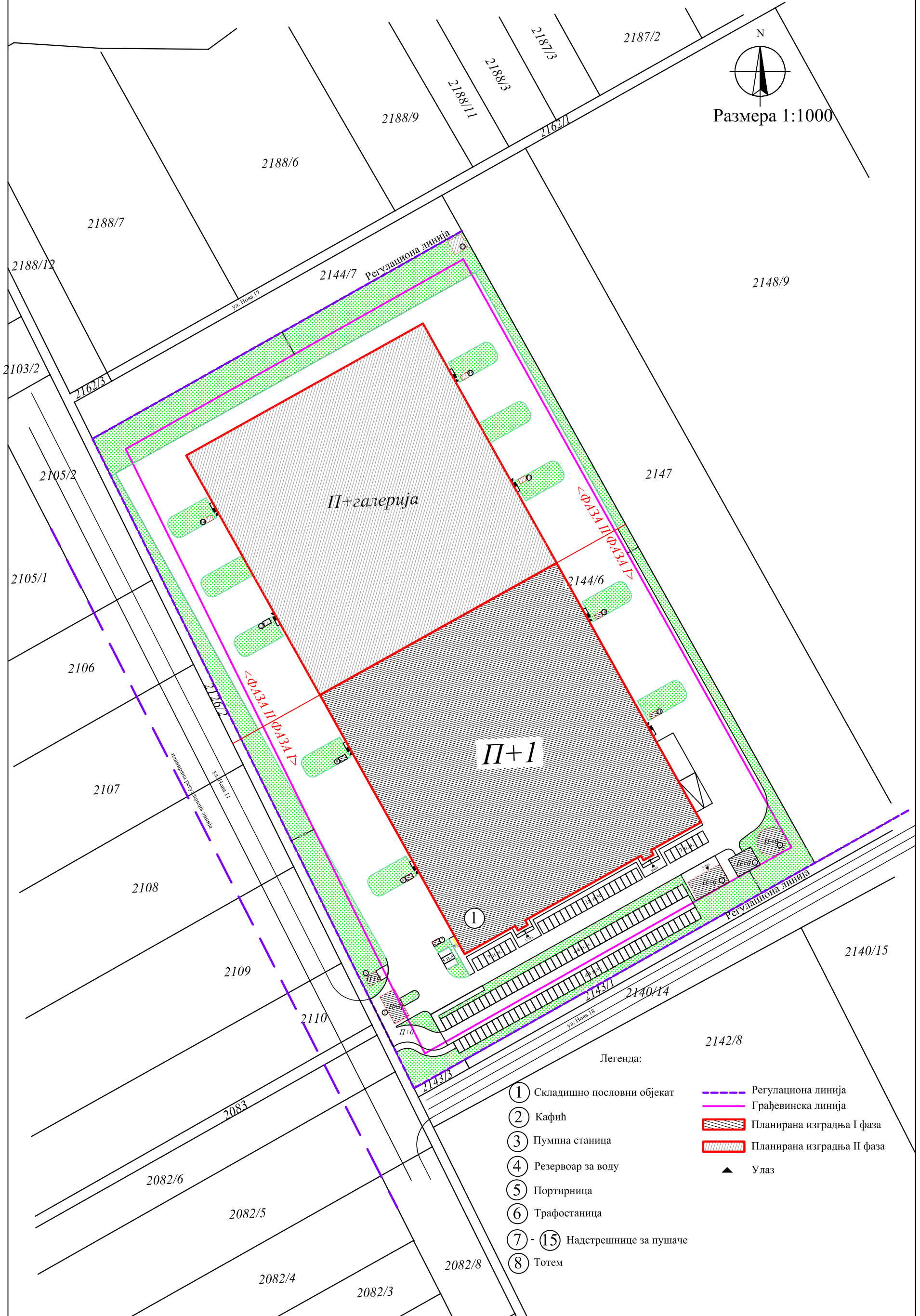
- Саобраћајни услови:
 - Према техничким условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова, број 50/138 од 14.12.2020.год.
- Електро услови:
 - Према Условима од ЕПС Дистрибуција, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-350719-20 од 17.12.2020.год. за примљено на писарници ЕПС дистрибуција дана 18.12.2020.год.
 - Према Условима од ЕПС Дистрибуција, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.- 121437-21 од 21.04.2021.год. за примљено на писарници ЕПС дистрибуција дана 22.04.2021.год.
- Водни и канализациони услови:
 - Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 9392 од 26.11.2020.год.
 - Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 2383 од 16.04.2021.год. прикључење комплекса на водоводну и канализациону мрежу је могуће тек након изградње уличне мреже, као и потписивања Уговора у складу са важећим Одлукама о Снабдевању водом („Сл. гласник општина Срема“ бр. 38/13 и 21/16) и Одвођењу атмосферских и отпадних вода („Сл. гласник општина Срема“ бр. 17/15, 21/16, 9/17 и 43/20).
 - Према Водним условима од ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број II – 532/5-21 од 27.04.2021.год. утврђује се обавеза инвеститора да прибави Водну дозволу по изградњи објеката.
- 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 А335-367611/1-2020 од 26.11.2020.год.
- Гасни услови: Према Условима издатим од а.д. „Gas feromont“ Стара Пазова бр. 3872-2/20 од 08.12.2020.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.

Инвеститор је у обавези да потпише Уговор о изградњи недостајуће водоводне и канализационе инфраструктуре са имаоцем јавног овлашћења или Општином Стара пазова (надлежно одељење за инвестиције Општинске управе Стара Пазова).

Приказ регулационих и грађевинских линија



Размера 1:1000

2144/7 Регулациона линија

П+галерија

П+1

Легенда:

- ① Складишно пословни објекат
- ② Кафић
- ③ Пумпна станица
- ④ Резервоар за воду
- ⑤ Портирница
- ⑥ Трафостаница
- ⑦ - ⑮ Надстрешнице за пушаче
- ⑧ Тотем
- Регулациона линија
- Грађевинска линија
- ▨ Планирана изградња I фаза
- ▨ Планирана изградња II фаза
- ▲ Улаз

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија плана за кат.парц. бр. 2144/6 к.о. Нови Бановци, од РГЗ, СКН Стара Пазова, бр. 952-04-098-6427/2021 од 08.04.2021.год.
2. Уверење катастра водова за кат.парц. бр. 2144/6 к.о. Нови Бановци, од РГЗ СКН, Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-6743/2021 од 08.04.2021.год.
3. Обавештење од Општинске управе Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-315/2020-III-01 од 04.01.2021.год.
4. Услови од РС МУП Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-17335/20 од 30.11.2020. год.
5. Услови од РС МУП Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-5167/21 од 13.04.2021. год.
6. Услови од РС МУП Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-5170/21 од 13.04.2021. год.
7. Санитарни услови од РС АПВ Покрајинског секретаријата за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Ср, Митровици број 138-53-01099-2/2020-14 од 24.12.2020.год.
8. Технички услови од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова, број 50/138 од 14.12.2020.год.
9. Услови од ЕПС Дистрибуција, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-350719-20 од 17.12.2020.год. за примљено на писарници ЕПС дистрибуција дана 18.12.2020.год.
10. Услови од ЕПС Дистрибуција, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-121437-21 од 21.04.2021.год.
11. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 9392 од 26.11.2020.год.
12. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 2383 од 16.04.2021.год.
13. Водни услови ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број II – 532/5-21 од 27.04.2021.год.
14. Технички услови од а.д. „Телеком Србија“ Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Ср, Митровица, број А335-367611/1-2020 од 26.11.2020.год.
15. Услови од „Gas-feromont“ а.д. Стара Пазова број 3872-2/20 од 08.12.2020. год.
16. Идејно решење од „Konstruktor Konsalting“ д.о.о. из Београда, бр.тех.док. ИДР-08/21 из марта 2021.год.
17. Решење о парцелацији од РГЗ, СКН Стара Пазова, бр. 952-02-3-098-961/2021 од 22.03.2021.год
18. Пуномоћје за заступање дато од предузећа „TRANSFERA“ д.о.о. из Београда, Милошу Шимпраги из Београда и Бранку Ђоковићу из Аранђеловца, од 31.03.2021.год.
19. 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.
20. 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.
21. Накнада за ЦЕОП у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 76-50364800, прималац Агенција за привредне регистре.
22. Такса за издавање локацијских услова у износу од 1.003.261,00 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,
струк.инж.грађ. Биљана Симеуновић

Начелница,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. „TRANSFERA“ д.о.о. из Београда, путем пуномоћника,
2. ОУ Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. МУП Одељење Сремска Митровица,
4. Покрајински секретаријат за здравство, Одељење у Сремској Митровици,
5. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова,
6. ЕПС Дистрибуција, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
7. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
8. ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад,
9. „Телеком Србија“ а.д. Београд, Одељење Сремска Митровица,
10. „Гас Феромонт“ а.д. Стара Пазова.