

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-9854-LOCA-4/2021
Дана: 24.06.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

**ИЗМЕНА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА
БРОЈ ROP-SPZ-9854-LOC-1/2021
ЗА ИЗГРАДЊУ КОНДОМИНИЈУМА
I фаза
РУШЕЊЕ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА
И ИЗГРАДЊА СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА Пд+П+3+Пе
на кат. парц. бр. 1461, 1462, 1463, 1468, 1469 и 1470 к.о. Стари Бановци
угао ул. Миленка Певца и Пере Чодановића
у Старим Бановцима
блок 30**

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), 31/19, 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 електронским 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 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).

Урбанистички пројекат: Урбанистички пројекат за изградњу кондоминијумског насеља, I фазе стамбено-пословног објекта По+П+3+Пе, II фазе стамбено-пословног објекта По+П+3+Пе и III фазе стамбено-пословног објекта По+П+3+Пе, на кат. парц. бр. 1461, 1462, 1463, 1468, 1469 и 1470 к.о. Стари Бановци израђен од стране „G&P PRO-ING“ д.о.о из Старе Пазове бр. УП-01/21, који је Комисија за планове Општине Стара Пазова разматрала и дала позитивно мишљење на 14. седници, одржаној дана 26.03.2021. године и који је потврђен у Одељењу за урбанизам и грађевине Општинске управе Стара Пазова, дана 05.04.2021. године под бројем: 350-62/2021-III-05.

Подносилац захтева: „INVEST GLOBAL GROUP 021“ д.о.о. (ПИБ 111094052)

из Новог Сада - Ченеја, Салаш 133 и
„CONCRETE LAND“ д.о.о. (ПИБ 105806004)
из Старих Бановаца, ул. Грчка бр. 30.

Пуномоћник: „G&P PRO-ING“ д.о.о. (ПИБ 103648928)
из Старе Пазове, ул. Ћирила и Методија бр. 15-I спрат,
чији је законски заступник Горан Зековић

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ- LOCA-4/2021 од 21.06.2021. године.

Подаци о локацији: Зона становања - блок 30 је намењен породичном и колективном становању са свим пратећим делатностима које не ремете становање.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1461 к.о. Стари Бановци, уписана у лист непокретности број 5154 к.о. Стари Бановци у површини од 06а 15м².

Према увиду у Јавни приступ републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1462 к.о. Стари Бановци, уписана у лист непокретности број 5154 к.о. Стари Бановци у површини од 05а 39м².

Према увиду у Јавни приступ републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1463 к.о. Стари Бановци, уписана у лист непокретности број 5154 к.о. Стари Бановци у површини од 13а 52м².

Према увиду у Јавни приступ републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1468 к.о. Стари Бановци, уписана у лист непокретности број 5154 к.о. Стари Бановци у површини од 03а 34м².

Према увиду у Јавни приступ републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1469 к.о. Стари Бановци, уписана у лист непокретности број 5154 к.о. Стари Бановци у површини од 06а 30м².

Према увиду у Јавни приступ републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1470 к.о. Стари Бановци, уписана у лист непокретности број 5154 к.о. Стари Бановци у површини од 16а 15м².

Намена парцеле: Зона становања је зона у оквиру које се могу градити стамбени и стамбено пословни објекти само за оне делатности које не угрожавају становање и животну средину као и стамбени комплекси типа „кондоминијум“ који се могу градити у складу са правилима грађења дефинисаним за тај блок уз обавезну израду Урбанистичког пројекта.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Степен заузетости парцеле: До 70% (максимално 3540,6м²).

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.

Намена објекта:

Мењају се локацијски улови број ROP-SPZ-9854-LOC-1/2021 од 07.04.2021.године зато што је изменом предвиђено да се површинска вода са платоа око објекта и интерне саобраћајнице као пречишћена испусти у атмосферску каналзацију у улици Пере Чодановића у Старим Бановцима.

У осталим деловима локацијски услови број ROP-SPZ-9854-LOC-1/2021 од 07.04.2021.године остају непромењени.

Класификација и категорија објекта: категорија објекта В

Стамбени део - В - 112222 - 83.0 %

Пословни део - В - 123002 - 17.0 %

Фазност изградње: Прва фаза изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимална дозвољена спратност износи П+3+Пк/Пе.

Спратност планираних објеката је По+П+3+Пе.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је око 3.541м².

Заузетост парцеле под планираним објектом износи око 607м².

Бруто развијена површина свих етажа: Индекс није прописан Планом, а према урбанистичком пројекту износи 0,59 (око 2.996м².)

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 планиране изградње износиће око 3.120м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Максимално + 0.10 м.

Светла висина просторија: Стамбени простор минимално 2,60м

Пословни простор минимално 2,80м

Гаража минимум 2,40м.

Осветљење и вентилација: Све просторије у објектима 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.
- **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. У оквиру зелених површина предвидети упојни канал у који се могу испуштати пречишћене атмосферске воде са интерних саобраћајница на парцели, као и са кровова планираних објеката.
- **Пешачке и приступне саобраћајнице:** Прилаз објекту је планиран преко интерне саобраћајнице из ул. Пере Чодановића као главни улаз на стамбено-пословни комплекс и пословно технички улаз само за прву фазу изградње из ул. Миленка Певца, пешачки улаз у пословни простор у приземљу је

са стране објекта окренуте према ул. Миленка Певца, а улаз за станаре је из дворишта коме се приступа из ул. Пере Чодановића. Интерном саобраћајницом се приступа укопаној гаражи преко косих рампи и манипулативног простора који се налази на истом нивоу као и гаража. Интерном саобраћајницом је планирано кретање аутомобила и малих камиона - лаких доставних возила, а уједно служи и као пожарни пут. Доставна возила прилазиће пословном простору у првој фази преко улаза 2 (технички улаз). Предвиђено је укупно 35 (тридесет пет) паркинг места од чега 19 паркинг места са растер плочама на сопственој парцели, а 16 (шеснаест) у гаражи. 2 (два) партерна паркинг места најближа објекту намењена су за особе са посебним потребама.

- **Одводњавање површинских вода:** Атмосферске воде одвести на зелене површине на парцели.
- **Одводњавање отпадних вода:** Канализацију употребљених вода решити одвођењем у водонепропусну јаму, која представља прелазно решење до изградње уличне канализационе мреже. Удаљеност будућих септичких јама је минимално 3,00м од било које међе парцеле.
- **Врста и висина оградe:** У зонама вишепородичне и вишеспратне изградње, грађевинске парцеле се по правилу не ограђују према чл 37, став 8 Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015). Ограђивање је могуће све до тренутка изградње вишепородичних или других компатибилних објеката (пословне или јавне намене) на суседним парцелама уз обавезу да елементи оградe (темељи, стубови и зид) буду на властитој парцели. Максимална висина оградe до 1,80м.
- **Загревање објекта:** Стамбени и пословни објекат ће се загревати на гасни генератор који се налази ван објекта, а од кога се у објекту разводи топловод. Гасификација објекта није предмет ових локацијских 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.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- У поступку издавања измењених услова прибављени су нови технички услови искључиво од ј.п., „Водовод и канализација“ Стара Пазова, број: 3999 од 22.06.2021.год..
- **Напомена:**
Локацијски услови важе две године од дана издавања или 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. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 3999 од 22.06.2021.год.
2. Идејно решење -сепарат израђено од стране G&P PRO-ING“ д.о.о из Старе Пазове, бр. пројекта 01/21, Стара Пазова, април 2020.год.
3. Пуномоћје за заступање од стране „CONCRETE LAND“ д.о.о. из Старих Бановаца дато „G&P PRO-ING“ д.о.о. из Старе Пазове тј. заступнику Зековић Горану из Старе Пазове, оверено дана 24.05.2021.год. од стране јавног бележника Петра Ђурђевића у Старој Пазови под бројем УОП–I:2935-2021.
4. Пуномоћје за заступање од стране INVEST GLOBAL GROUP 021“ д.о.о. из Новог Сада – Ченеја, дато „G&P PRO-ING“ д.о.о. из Старе Пазове тј. заступнику Зековић Горану из Старе Пазове, оверено дана 24.05.2021.год. од стране јавног бележника Петра Ђурђевића у Старој Пазови под бројем УОП– II:2676-2021.
5. Такса за захтев износу од 320,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
6. 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.
7. Накнада за ЦЕОП у износу од 2000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 10-51991900, прималац Агенција за привредне регистре.

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

Начелница:

д.и.а. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. „INVEST GLOBAL GROUP 021“ д.о.о из Новог Сада - Ченеја и „CONCRETE LAND“ д.о.о. из Старих Бановаца, путем пуномоћника,
2. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,