

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-27620-LOCA-2/2020
Дана: 08.01.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ИЗМЕНА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА
БРОЈ ROP-SPZ-27620-LOC-1/2018 ОД 25.10.2018. ГОД.

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
ЛАМЕЛА „А“ и ЛАМЕЛА „Б“
У ДВЕ ФАЗЕ
на кат. парц. бр. 215/1 к.о. Нови Бановци
у Новим Бановцима
у блоку 43б

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 електронском путем („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 115/2020), члана 17. Одлуке о организацији Општинске управе Општине Стара Пазова („Сл. лист општине Срема“, бр. 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).

Подносилац захтева: СЗР „КУЋА СТИЛ“ Градимир Радивојевић предузетник (ПИБ 100474697)
из Мудраковца, ул. Степошка бр. 1
КРЕСОВИЋ ОГЊЕН
из Нових Бановаца,
КРЕСОВИЋ ИСТОК
из Нових Бановаца,
КРЕСОВИЋ ИНЕС
из Нових Бановаца,

Пуномоћник: Прокић Марија
из Старе Пазове

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-27620-LOCA-2/2020 од 19.12.2020. године.

Подаци о локацији: Блок 43б је намењен изградњи вишепородичног становања са централним делатностима.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 215/1 к.о. Нови Бановци, уписана је у лист непокретности број 3048 к.о. Нови Бановци у површини 17а 95м².

Намена парцеле: Централна зона насеља.

Врста земљишта: Грађевинско земљиште.

Индекс заузетости парцеле: До 70% (максимално 1257м²).

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

Индекс изграђености парцеле: До 3,6 (максимално 6462м²).

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

Намена објекта: Планира се изградња вишепородичног стамбено пословног објекта Ламела „А“ и Ламела „Б“ у две фазе са интерном саобраћајницом и рампама као и са 7 (седам) паркинг места уз интерну саобраћајницу на нивоу подрумске етаже 3.

У обе Ламеле планирано је укупно: 70 (седамдесет) стамбених јединица, 3 (три) локала, 71 (седамдесетједно) гаражно место у заједничким гаражама, 7 паркинг места, 70 (седамдесет) станарских остава, 3 (три) заједничке оставае, 2 (два) лифта и заједничке просторије (вертикалне и хоризонталне комуникације).

Спратност вишепородичног стамбено пословног објекта са две ламеле је Пд1+Пд2+Пд3+П+4+Пк, укупне корисне површине прве и друге фазе изградње око 8125м².

На парцели се планира изградња интерне саобраћајнице око планираног објекта, која има улаз и излаз на улицу Светосавску, површине око 610м².

ПРВА ФАЗА ИЗГРАДЊЕ:

Ламела „Б“ планирана је у дворишном делу парцеле, спратности Пд1+Пд2+Пд3+П+4+Пк.

Намењена је за 35 (тридесет пет) стамбених јединица, 1 (један) локал намењен за трговину на мало непрехрамбеном робом, 32 (тридесет два) гаражна места у 4 (четири) заједничке гараже и једна гаража за једно путничко возило, 7 паркинг места на парцели, 35 (тридесет пет) станарски остава, 1 (један) лифт и заједничке просторије (вертикалне и хоризонталне комуникације). Укупна корисна површина Ламеле „Б“ је око 3930м².

Интерна подземна саобраћајница планирана је од регулације улице Светосавске кроз парцелу. Овом саобраћајницом се путем рампи спушта до улаза у гаражу на подрумској етажи ниво 1 и на подрумској етажи ниво 2 као и до 7 (четири) паркинг места уз интерну саобраћајницу и до улаза у гараже на подрумској етажи ниво 3, након чега се путем рампи излази са парцеле на улицу Светосавску. Површина интерне саобраћајнице са простором за паркирање је око 610м².

Подрумска етажа ниво 3 намењена је за заједничке просторије, оставае, техничка просторија и гараже.

- Заједничке просторије чине: ходник, простор за лифт са лифтом којим се обезбеђује директна веза са осталим спратовима, степениште, укупне корисне површине око 41м².

- Оставае чине: 35 (тридесет пет) станарских остава и 1 (једна) техничка просторија површине око 25м²:

- Е комуникација површине око 18м²,
- Остава 1 за стан 1 површине око 2м²;
- Остава 2 за стан 2 површине око 2м²;
- Остава 3 за стан 3 површине око 2м²;
- Остава 4 за стан 4 површине око 2м²;
- Остава 5 за стан 5 површине око 2м²;
- Остава 6 за стан 6 површине око 2м²;
- Остава 7 за стан 7 површине око 2м²;
- Остава 8 за стан 8 површине око 3м²;
- Остава 9 за стан 9 површине око 3м²;
- Остава 10 за стан 10 површине око 3м²;
- Остава 11 за стан 11 површине око 3м²;
- Ф комуникација површине око 18м²,
- Остава 12 за стан 12 површине око 8м²;
- Остава 13 за стан 13 површине око 2м²;
- Остава 14 за стан 14 површине око 3м²;
- Остава 15 за стан 15 површине око 3м²;
- Остава 16 за стан 16 површине око 3м²;
- Остава 17 за стан 17 површине око 2м²;
- Остава 18 за стан 18 површине око 2м²;
- Остава 19 за стан 19 површине око 2м²;
- Остава 20 за стан 20 површине око 2м²;
- Остава 21 за стан 21 површине око 2м²;
- Остава 22 за стан 22 површине око 2м²;
- Остава 23 за стан 23 површине око 2м²;
- Остава 24 за стан 24 површине око 2м²;
- Остава 25 за стан 25 површине око 2м²;
- Остава 26 за стан 26 површине око 2м²;
- Остава 27 за стан 27 површине око 2м²;

Остава 28 за стан 28 површине око 2m^2 ;
Остава 29 за стан 29 површине око 2m^2 ;
Остава 30 за стан 30 површине око 2m^2 ;
Остава 31 за стан 31 површине око 2m^2 ;
Остава 32 за стан 32 површине око 2m^2 ;
Остава 33 за стан 33 површине око 2m^2 ;
Остава 34 за стан 34 површине око 2m^2 ;
Остава 35 за стан 35 површине око 12m^2 ;
Ј техничка просторија површине око 25m^2 ;

- Гараже чине:

Гаража 1 са 2 (два) гаражна места површине око 24m^2 и површином за комуникацију унутар гараже, укупне корисне површине око 15m^2 ;

- Гаражно место 1 за једно путничко возило површине око 12m^2 ;
- Гаражно место 2 за једно путничко возило површине око 12m^2 ;

Заједничка гаража 2 са 6 (шест) гаражних места површине 87m^2 и површином за комуникацију унутар гараже, укупне корисне површине око 78m^2 ;

- Гаражно место 15 за једно путничко возило површине око 12m^2 ;
- Гаражно место 16 за једно путничко возило површине око 12m^2 ;
- Гаражно место 17 за једно путничко возило површине око 13m^2 ;
- Гаражно место 18 за једно путничко возило површине око 19m^2 ;
- Гаражно место 19 за једно путничко возило површине око 12m^2 ;
- Гаражно место 20 за једно путничко возило површине око 19m^2 ;

Гаража 3 са 1 (једним) гаражним местом 71 за површине око 16m^2 ;

Укупна корисна површина подрумске етаже ниво 3 износи око 415m^2 .

Подрумска етажа ниво 2 намењена је за заједничке просторије и гаражу.

- Заједничке просторије чине: ходници, простор за лифт са лифтом којим се обезбеђује директна веза са осталим спратовима, степениште и предпростор, укупне корисне површине око 26m^2 .

- Гаражу чине:

Заједничка гаража 4 са 12 (дванаест) гаражних места површине око 163m^2 и површином за комуникацију унутар гараже, укупне корисне површине око 220m^2 ;

- Гаражно место 21 за једно путничко возило површине око 12m^2 ;
- Гаражно место 22 за једно путничко возило површине око 12m^2 ;
- Гаражно место 23 за једно путничко возило површине око 13m^2 ;
- Гаражно место 24 за једно путничко возило површине око 12m^2 ;
- Гаражно место 25 за једно путничко возило површине око 14m^2 ;
- Гаражно место 26 за једно путничко возило површине око 12m^2 ;
- Гаражно место 27 за једно путничко возило површине око 12m^2 ;
- Гаражно место 28 за једно путничко возило површине око 14m^2 ;
- Гаражно место 29 за једно путничко возило површине око 15m^2 ;
- Гаражно место 30 за једно путничко возило површине око 14m^2 ;
- Гаражно место 31 за једно путничко возило површине око 14m^2 ;
- Гаражно место 32 за једно путничко возило површине око 19m^2 ;

Укупна корисна површина подрумске етаже ниво 2 износи око 409m^2 .

Подрумска етажа ниво 1 намењена је за заједничке просторије и гаражу.

- Заједничке просторије чине: ходник, простор за лифт са лифтом којим се обезбеђује директна веза са осталим спратовима, степениште и предпростор, укупне корисне површине око 26m^2 .

- Гаражу чине:

Заједничка гаража 6 са 12 (дванаест) гаражних места, површине око 163m^2 и површином за комуникацију унутар гараже, укупне корисне површине око 220m^2 ;

- Гаражно место 46 за једно путничко возило површине око 19m^2 ;
- Гаражно место 47 за једно путничко возило површине око 12m^2 ;
- Гаражно место 48 за једно путничко возило површине око 14m^2 ;
- Гаражно место 49 за једно путничко возило површине око 12m^2 ;
- Гаражно место 50 за једно путничко возило површине око 12m^2 ;
- Гаражно место 51 за једно путничко возило површине око 14m^2 ;
- Гаражно место 52 за једно путничко возило површине око 15m^2 ;
- Гаражно место 53 за једно путничко возило површине око 14m^2 ;
- Гаражно место 54 за једно путничко возило површине око 14m^2 ;

- Гаражно место 55 за једно путничко возило површине око 12m^2 ;
- Гаражно место 56 за једно путничко возило површине око 13m^2 ;
- Гаражно место 57 за једно путничко возило површине око 12m^2 ;

Укупна корисна површина подрумске етаже ниво 1 износи око 409m^2 .

Приземље је намењено за пословни простор - 1 (један) локал бр. 3 намењен трговини на мало непрехрамбеном робом и стамбени простор - заједничке просторије (хоризонталне и вертикалне комуникације).

- Пословни простор чини:

локал бр.3 намењен за трговину на мало непрехрамбеном робом која не ремети становање, корисне површине око 351m^2 .

- Стамбени простор чине:

Заједничке просторије: ветробран, ходник, простор за лифт са лифтом којим се обезбеђује директна веза са осталим спратовима и степениште, укупне корисне површине око 39m^2 .

Укупна корисна површина етаже у приземљу износи око 390m^2 .

Први спрат намењен је за 7 (седам) станова и заједничке просторије (хоризонталне и вертикалне комуникације).

- Стамбени простор чине:

- Стан бр. 1 корисне површине око 45m^2 .
- Стан бр. 2 корисне површине око 57m^2 .
- Стан бр. 3 корисне површине око 49m^2 .
- Стан бр. 4 корисне површине око 61m^2 .
- Стан бр. 5 корисне површине око 76m^2 .
- Стан бр. 6 корисне површине око 50m^2 .
- Стан бр. 7 корисне површине око 85m^2 .

- Заједничке просторије: ходник, простор за лифт са лифтом којим се обезбеђује директна веза са осталим спратовима и степениште, укупне корисне површине око 38m^2 .

Укупна корисна површина етаже првог спрата износи око 461m^2 .

Други спрат намењен је за 7 (седам) станова и заједничке просторије (хоризонталне и вертикалне комуникације).

- Стамбени простор чине:

- Стан бр. 8 корисне површине око 45m^2 .
- Стан бр. 9 корисне површине око 57m^2 .
- Стан бр. 10 корисне површине око 49m^2 .
- Стан бр. 11 корисне површине око 61m^2 .
- Стан бр. 12 корисне површине око 76m^2 .
- Стан бр. 13 корисне површине око 50m^2 .
- Стан бр. 14 корисне површине око 85m^2 .

- Заједничке просторије: ходник, простор за лифт са лифтом којим се обезбеђује директна веза са осталим спратовима и степениште, укупне корисне површине око 38m^2 .

Укупна корисна површина етаже другог спрата износи око 461m^2 .

Трећи спрат намењен је за 7 (седам) станова и заједничке просторије (хоризонталне и вертикалне комуникације).

- Стамбени простор чине:

- Стан бр. 15 корисне површине око 45m^2 .
- Стан бр. 16 корисне површине око 57m^2 .
- Стан бр. 17 корисне површине око 49m^2 .
- Стан бр. 18 корисне површине око 61m^2 .
- Стан бр. 19 корисне површине око 76m^2 .
- Стан бр. 20 корисне површине око 50m^2 .
- Стан бр. 21 корисне површине око 85m^2 .

- Заједничке просторије: ходник, простор за лифт са лифтом којим се обезбеђује директна веза са осталим спратовима и степениште, укупне корисне површине око 38m^2 .

Укупна корисна површина етаже другог спрата износи око 461m^2 .

Четврти спрат намењен је за 7 (седам) станова и заједничке просторије (хоризонталне и вертикалне комуникације).

- Стамбени простор чине:

- Стан бр. 22 корисне површине око 45m^2 .
- Стан бр. 23 корисне површине око 57m^2 .

- Стан бр. 24 корисне површине око 49м².
- Стан бр. 25 корисне површине око 61м².
- Стан бр. 26 корисне површине око 76м².
- Стан бр. 27 корисне површине око 50м².
- Стан бр. 28 корисне површине око 85м².

- Заједничке просторије: ходник, простор за лифт са лифтом којим се обезбеђује директна веза са осталим спратовима и степениште, укупне корисне површине око 38м².

Укупна корисна површина етаже другог спрата износи око 461м².

Поткровље је намењено за 7 (седам) станова и заједничке просторије (хоризонталне и вертикалне комуникације).

- Стамбени простор чине:

- Стан бр. 29 корисне површине око 45м².
- Стан бр. 30 корисне површине око 57м².
- Стан бр. 31 корисне површине око 49м².
- Стан бр. 32 корисне површине око 61м².
- Стан бр. 33 корисне површине око 76м².
- Стан бр. 34 корисне површине око 50м².
- Стан бр. 35 корисне површине око 85м².

- Заједничке просторије: ходник, простор за лифт са лифтом којим се обезбеђује директна веза са осталим спратовима и степениште, укупне корисне површине око 38м².

Укупна корисна површина етаже поткровља износи око 461м².

Укупна корисна површина пословног простора у Ламели „Б“ износи око 351м².

Укупна корисна површина стамбеног простора у Ламели „Б“ (станова, заједничких просторија, остава, гаража) износи око 3577м².

Укупна корисна површина ПРВЕ ФАЗЕ изградње објекта- Ламела „Б“ износи око 3930м².

ДРУГА ФАЗА ИЗГРАДЊЕ:

Ламела „А“ планирана је у уличном делу парцеле, спратности Пд1+Пд2+Пд3+П+4+Пк.

Намењена је за 35 (тридесет пет) стамбених јединица, 2 (два) локала намењена за делатности које не ремете становање-трговина на мало непрехрамбеном робом, 35 (тридесет пет) станарских остава и 3 (три) заједничке оставае, 38 (тридесет осам) паркинг места у заједничким гаражама, 1 (један) лифт и заједничке просторије (вертикалне и хоризонталне комуникације). Укупна корисна површина Ламеле „А“ је око 4195м².

Подрумска етажа ниво 3 намењена је за техничку просторију површине око 34м² и гаражу.

- Гаражу чине:

Заједничка гаража 2 са 12 (дванаест) гаражних места, површине око 156м² и површином за комуникацију унутар гараже, укупне корисне површине око 77м²;

- И техничка просторија површине око 34м²;
- Гаражно место 3 за једно путничко возило површине око 13м²;
- Гаражно место 4 за једно путничко возило површине око 13м²;
- Гаражно место 5 за једно путничко возило површине око 12м²;
- Гаражно место 6 за једно путничко возило површине око 12м²;
- Гаражно место 7 за једно путничко возило површине око 12м²;
- Гаражно место 8 за једно путничко возило површине око 12м²;
- Гаражно место 9 за једно путничко возило површине око 18м²;
- Гаражно место 10 за једно путничко возило површине око 13м²;
- Гаражно место 11 за једно путничко возило површине око 13м²;
- Гаражно место 12 за једно путничко возило површине око 13м²;
- Гаражно место 13 за једно путничко возило површине око 13м²;
- Гаражно место 14 за једно путничко возило површине око 13м²;

Укупна корисна површина подрумске етаже ниво 3 износи око 268м².

Подрумска етажа ниво 2 намењена је за заједничке просторије, оставае и гаражу.

- Заједничке просторије чине: ходници, простор за лифт са лифтом којим се обезбеђује директна веза са осталим спратовима, степениште и предпростор, укупне корисне површине око 68м².

- Оставае чине: 35 (тридесет пет) станарских остава, површине око 155м²:

- Остава 1 за стан 1 површине око 2м²;
- Остава 2 за стан 2 површине око 2м²;

Остава 3 за стан 3 површине око 2m^2 ;
Остава 4 за стан 4 површине око 2m^2 ;
Остава 5 за стан 5 површине око 2m^2 ;
Остава 6 за стан 6 површине око 2m^2 ;
Остава 7 за стан 7 површине око 2m^2 ;
Остава 8 за стан 8 површине око 2m^2 ;
Остава 9 за стан 9 површине око 2m^2 ;
Остава 10 за стан 10 површине око 2m^2 ;
Остава 11 за стан 11 површине око 2m^2 ;
Остава 12 за стан 12 површине око 2m^2 ;
Остава 13 за стан 13 површине око 2m^2 ;
Остава 14 за стан 14 површине око 3m^2 ;
Остава 15 за стан 15 површине око 3m^2 ;
Остава 16 за стан 16 површине око 3m^2 ;
Остава 17 за стан 17 површине око $2,00\text{m}^2$;
Остава 18 за стан 18 површине око $2,00\text{m}^2$;
Остава 19 за стан 19 површине око $2,00\text{m}^2$;
Остава 20 за стан 20 површине око $2,00\text{m}^2$;
Остава 21 за стан 21 површине око $2,00\text{m}^2$;
Остава 22 за стан 22 површине око 52m^2 ;
Остава 23 за стан 23 површине око 2m^2 ;
Остава 24 за стан 24 површине око 2m^2 ;
Остава 25 за стан 25 површине око 3m^2 ;
Остава 26 за стан 26 површине око 3m^2 ;
Остава 27 за стан 27 површине око 2m^2 ;
Остава 28 за стан 28 површине око 2m^2 ;
Остава 29 за стан 29 површине око 2m^2 ;
Остава 30 за стан 30 површине око 2m^2 ;
Остава 31 за стан 31 површине око 2m^2 ;
Остава 32 за стан 32 површине око 2m^2 ;
Остава 33 за стан 33 површине око 2m^2 ;
Остава 34 за стан 34 површине око 2m^2 ;
Остава 35 за стан 35 површине око 32m^2 ;

- Гаражу чини:

Заједничка гаража 5 са 13 (тринаест) гаражних места површине 192m^2 и површином за комуникацију унутар гараже, укупне корисне површине око 138m^2 .

- Гаражно место 33 за једно путничко возило површине око 13m^2 ;
- Гаражно место 34 за једно путничко возило површине око 12m^2 ;
- Гаражно место 35 за једно путничко возило површине око 13m^2 ;
- Гаражно место 36 за једно путничко возило површине око 13m^2 ;
- Гаражно место 37 за једно путничко возило површине око 13m^2 ;
- Гаражно место 38 за једно путничко возило површине око 22m^2 ;
- Гаражно место 39 за једно путничко возило површине око 22m^2 ;
- Гаражно место 40 за једно путничко возило површине око 13m^2 ;
- Гаражно место 41 за једно путничко возило површине око 13m^2 ;
- Гаражно место 42 за једно путничко возило површине око 13m^2 ;
- Гаражно место 43 за једно путничко возило површине око 12m^2 ;
- Гаражно место 44 за једно путничко возило површине око 12m^2 ;
- Гаражно место 45 за једно путничко возило површине око 21m^2 ;

Укупна корисна површина подрумске етаже ниво 2 износи око 553m^2 .

Подрумска етажа ниво 1 намењена је за заједничке просторије, оставе и гаражу.

- Заједничке просторије чине: ходници, простор за лифт са лифтом којим се обезбеђује директна веза са осталим спратовима, степениште и предпростор, укупне корисне површине око 34m^2 .

- Оставе чине: 3 (три) заједничке оставе површине око 191m^2 :

Заједничка остава 1 површине око 70m^2 .

Заједничка остава 2 површине око 52m^2 .

Заједничка остава 3 површине око 69m^2 .

- Гаражу чини:

Заједничка гаража 7 са 13 (тринаест) гаражних места површине око 189m^2 и површином за комуникацију унутар гараже, укупне корисне површине око 142m^2 .

- Гаражно место 58 за једно путничко возило површине око 21m^2 ;
- Гаражно место 59 за једно путничко возило површине око 12m^2 ;
- Гаражно место 60 за једно путничко возило површине око 12m^2 ;
- Гаражно место 61 за једно путничко возило површине око 13m^2 ;
- Гаражно место 62 за једно путничко возило површине око 13m^2 ;
- Гаражно место 63 за једно путничко возило површине око 13m^2 ;
- Гаражно место 64 за једно путничко возило површине око 21m^2 ;
- Гаражно место 65 за једно путничко возило површине око 21m^2 ;
- Гаражно место 66 за једно путничко возило површине око 13m^2 ;
- Гаражно место 67 за једно путничко возило површине око 13m^2 ;
- Гаражно место 68 за једно путничко возило површине око 13m^2 ;
- Гаражно место 69 за једно путничко возило површине око 12m^2 ;
- Гаражно место 70 за једно путничко возило површине око 12m^2 ;

Укупна корисна површина подрумске етаже ниво 1 износи око 556m^2 .

Приземље је намењено за пословни простор - 2 (два) локала и стамбени простор - заједничке просторије (хоризонталне и вертикалне комуникације).

- Пословни простор чини:

локал 1 намењен за трговину на мало непрехрамбеном робом која не ремети становање, корисне површине око 200m^2 .

локал 2 намењен за трговину на мало непрехрамбеном робом која не ремети становање, корисне површине око 244m^2 .

- Стамбени простор чине:

Заједничке просторије: ветробран, ходник, простор за лифт са лифтом којим се обезбеђује директна веза са осталим спратовима и степениште, укупне корисне површине око 39m^2 .

Укупна корисна површина етаже у приземљу износи око 483m^2 .

Први спрат намењен је за 7 (седам) станова и заједничке просторије (хоризонталне и вертикалне комуникације).

- Стамбени простор чине:

Стан бр. 1 корисне површине око 45m^2 .

Стан бр. 2 корисне површине око 57m^2 .

Стан бр. 3 корисне површине око 49m^2 .

Стан бр. 4 корисне површине око 60m^2 .

Стан бр. 5 корисне површине око 81m^2 .

Стан бр. 6 корисне површине око 49m^2 .

Стан бр. 7 корисне површине око 88m^2 .

- Заједничке просторије: ходник, простор за лифт са лифтом којим се обезбеђује директна веза са осталим спратовима и степениште, укупне корисне површине око 38m^2 .

Укупна корисна површина етаже првог спрата износи око 467m^2 .

Други спрат намењен је за 7 (седам) станова и заједничке просторије (хоризонталне и вертикалне комуникације).

- Стамбени простор чине:

Стан бр. 8 корисне површине око 45m^2 .

Стан бр. 9 корисне површине око 57m^2 .

Стан бр. 10 корисне површине око 49m^2 .

Стан бр. 11 корисне површине око 60m^2 .

Стан бр. 12 корисне површине око 81m^2 .

Стан бр. 13 корисне површине око 49m^2 .

Стан бр. 14 корисне површине око 88m^2 .

- Заједничке просторије: ходник, простор за лифт са лифтом којим се обезбеђује директна веза са осталим спратовима и степениште, укупне корисне површине око 38m^2 .

Укупна корисна површина етаже првог спрата износи око 467m^2 .

Трећи спрат намењен је за 7 (седам) станова и заједничке просторије (хоризонталне и вертикалне комуникације).

- Стамбени простор чине:

Стан бр. 15 корисне површине око 45m^2 .

- Стан бр. 16 корисне површине око 57м².
- Стан бр. 17 корисне површине око 49м².
- Стан бр. 18 корисне површине око 60м².
- Стан бр. 19 корисне површине око 81м².
- Стан бр. 20 корисне површине око 49м².
- Стан бр. 21 корисне површине око 88м².

- Заједничке просторије: ходник, простор за лифт са лифтом којим се обезбеђује директна веза са осталим спратовима и степениште, укупне корисне површине око 38м².

Укупна корисна површина етаже првог спрата износи око 467м².

Четврти спрат намењен је за 7 (седам) станова и заједничке просторије (хоризонталне и вертикалне комуникације).

- Стамбени простор чине:

- Стан бр. 22 корисне површине око 45м².
- Стан бр. 23 корисне површине око 57м².
- Стан бр. 24 корисне површине око 49м².
- Стан бр. 25 корисне површине око 60м².
- Стан бр. 26 корисне површине око 81м².
- Стан бр. 27 корисне површине око 49м².
- Стан бр. 28 корисне површине око 88м².

- Заједничке просторије: ходник, простор за лифт са лифтом којим се обезбеђује директна веза са осталим спратовима и степениште, укупне корисне површине око 38м².

Укупна корисна површина етаже првог спрата износи око 467м².

Поткровље је намењено за 7 (седам) станова и заједничке просторије (хоризонталне и вертикалне комуникације).

- Стамбени простор чине:

- Стан бр. 29 корисне површине око 45м².
- Стан бр. 30 корисне површине око 57м².
- Стан бр. 31 корисне површине око 49м².
- Стан бр. 32 корисне површине око 60м².
- Стан бр. 33 корисне површине око 81м².
- Стан бр. 34 корисне површине око 49м².
- Стан бр. 35 корисне површине око 88м².

- Заједничке просторије: ходник, простор за лифт са лифтом којим се обезбеђује директна веза са осталим спратовима и степениште, укупне корисне површине око 38м².

Укупна корисна површина етаже првог спрата износи око 467м².

Укупна корисна површина пословног простора у Ламели „А“ износи око 444м².

Укупна корисна површина стамбеног простора у Ламели „А“ (станова, заједничких просторија, остава, гаража) износи око 3751м².

Укупна корисна површина ДРУГЕ ФАЗЕ изградње објекта- Ламела „А“ износи око 4195м².

Укупна корисна површина ПРВЕ И ДРУГЕ ФАЗЕ изградње СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА Ламела „А“ и Ламела „Б“ износи око 8125м².

Класификација и категорија објекта: Доминантна категорија објекта В

Пословни део објекта 123002 В – 15,73%

Стамбени део објекта 112222 В – 84,27%

Фазност изградње: Изградња објекта планирана је у две фазе.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимална спратност је П+4+Пк/Пе.

Планирана спратност објекта Пд1+Пд2+Пд3+П+4+Пк.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је 1257м².

Заузетост парцеле под планираним објектом у обе фазе је око 970м², од тога „Ламела А“ око 535м², а „Ламела Б“ 435м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле планским документом је 6462м².

Изграђеност парцеле под планираним објектом у обе фазе је око 6462м², од тога „Ламела А“ око 3301м², а „Ламела Б“ 3161м².

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

Корисна површина објекта: Корисна површина планиране изградње укупно износи око 8125м².

Укупна корисна површина прве фазе изградње објекта износи око 3930м².

Укупна корисна површина друге фазе изградње објекта износи око 4195м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Максимално + 0.10 м.

Светла висина просторија: Стамбени простор минимално 2.60м.

Пословни простор минимално 2.80м.

Подрумски простор минимално 2.40м.

Осветлење 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 комуналне делатности и заштиту животне средине број 501-349/2020-III-01 од 24.12.2020.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: На основу услова од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-18408/20 од 23.12.2020.год. обавеза је инвеститора да се доставе пројекти за извођење, главни пројекат и главни пројекат заштите од пожара овом Одељењу на давање сагласности.

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. На парцели обезбедити минимално 30% површине парцеле под зеленилом што у конкретном случају износи минимално 539м². Улаз у подземне гараже у подруму планиран је да буде наткривен таванском плочом у нивоу приземља и да се овај простор озелени за потребе формирања заједничке зелене површине за одмор станара и запослених у пословним просторима.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Колски и пешачки приступ је остварује се преко интерне саобраћајнице. Улаз у локал 1 који се налази у ламели „А“ је директно из Светосавске улице, док је приступ локалу 2 који припада ламели „А“ као и улаз у локал 1 у ламели „Б“, као и улази у стамбени простор обе ламеле бочно са приступне пешачке стазе. Висинска разлика до стамбеног дела ламеле „А“, као и ламеле „Б“ биће решена унутрашњим степеништем прилагођеним особама са посебним потребама, старијим особама и деци. Планирана је изградња седам паркинг места (наткривених плочом) у првој фази изградње на нивоу 3 подрумске етаже у дну парцеле уз подземну интерну саобраћајницу. У подземној етажи уз интерну саобраћајницу планира се простор за смештај минимално 2 контејнера за чврст отпад из комплетног објекта.

Одводњавање површинских вода: Атмосферске воде са крова објекта одвести путем олучних вертикала у уличну атмосферску канализацију по траси отворених канала - путних јаркова са прикључењем на атмосферску канализацију Бановци-Дунав у дужини око 215 метара у делу Светосавске улице. Изградњу уличне мреже у улици Светосавској треба дефинисати посебним уговором који се склапа са надлежним Одељењем при Општинској управи или директно са имаоцем јавног овлашћења.

Одвођење фекалних вода: Канализацију употребљених вода није изведена у овом делу улице Светосавске, тако да је неопходно пројектовати и извести секундарну канализацију у дужини од око 215 метара у уличном коридору на који треба прикључити планирани објекат. Изградња секундарне фекалне канализације је предмет закљученог уговора између инвеститора и Одељења за инвестиције општине Стара Пазова.

Врста и висина оgrade: Око парцеле потребно је изградити ограду. Елементи оgrade (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 оgrade је до 1,80м.

Према улици за вишепородичне стамбене објекте не препоручује се изградња оgrade. У слућају да се непосредне околне парцеле користе за индивидуално становање неопходно је подићи ограду као вид заштите суседних парцела.

Загревање објекта: За загревање стамбених јединица и пословног простора планирано је грејање на електро котлове уграђене у сваку јединицу.

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 РГЗ-а Одељења за катастар водова Нови Сад нема уписаних водова на предметној парцели.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови: Према условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 50/136 од 25.12.2020. год
- Електро услови:
Према Условима од ЕПС Дистрибуције, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-308594-17 од 26.02.2018.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 27.02.2018.год..
Према Условима од ЕПС Дистрибуције, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.- 381276-20 од 29.12.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 30.12.2020.год..
У моменту издавања ових услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура довољног капацитета на предметном локалитету. Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је изградити монтажну бетонску трафо станицу (МБТС). Локација будуће МБТС предвиђа се на локацији постојеће СТС „Црногорска“ која ће се након изградње МБТС демонтирати, за наведено је потребно закључити уговор о изградњи недостајућих електроенергетских објеката између имаоца јавног овлашћења „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд и инвеститора или јединице локалне самоуправе.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, бр. 10132 од 24.12.2020.год.. објекат се може прикључити на постојећу водоводну мрежу насеља, а канализацију прикључити на уличну фекалну канализациону мрежу ради чије изградње је закључен уговор између инвеститора и Одељења за инвестиције општине Стара Пазова, за планирани објекат треба пројектовати и извести атмосферску канализацију за одвођење атмосферских вода по траси отворених канала-путних јаркова са прикључењем на атмосферску канализацију Бановци-Дунав у дужини око 215 метара у делу Светосавске улице. Изградња уличне мреже у улици Светосавској треба дефинисати посебним уговором.
- 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: А335-403669/1-2020 од 23.12.2020.год.
- Гасни услови:
Према условима „Гас –Феромонт“ А.Д. из Старе Пазове бр. 4200-2/20 од 25.12.2020.год.
Према Техничким условима од „Гас –Феромонт“ А.Д. из Старе Пазове бр. 4200-3/20 од 25.12.2020.год.
Предмет ових локацијских услова није изградња унутрашње гасне инсталације.

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.

Пре подношења захтева за грађевинску дозволу инвеститор је у обавези да уговором реши питање изградње недостајућих електроенергетских објеката као и изградњу уличне атмосферске канализације са Одељењем за инвестиције општине Стара Пазова.

Потребно је приложити Уговор о изградњи канализације употребљених вода који је склопљен у ранијем периоду.

Идејно решење за измену локацијских услова бр. ROP-SPZ-27620-LOC-1/2018 од 25.10.2018. год. садржи следеће измене:

1. додаје се једна подземна етажа ПдЗ;
2. у прземљу се планира проширење ветробрана и промена позиције улаза ламеле Б;
3. планиране су ј две типске етаже (трећи и четврти спрат) у обе ламеле са по седам станова у једној ламели по етажи, тако да је укупан број станова већи за 28 стамбених јединица, такође у складу са повећањем станова повећан је број гаражних места са 50 на 71 као и паркинг места у дну парцеле уз интерну саобраћајницу са 4 на 7 као и станарских остава са 42 на 70.

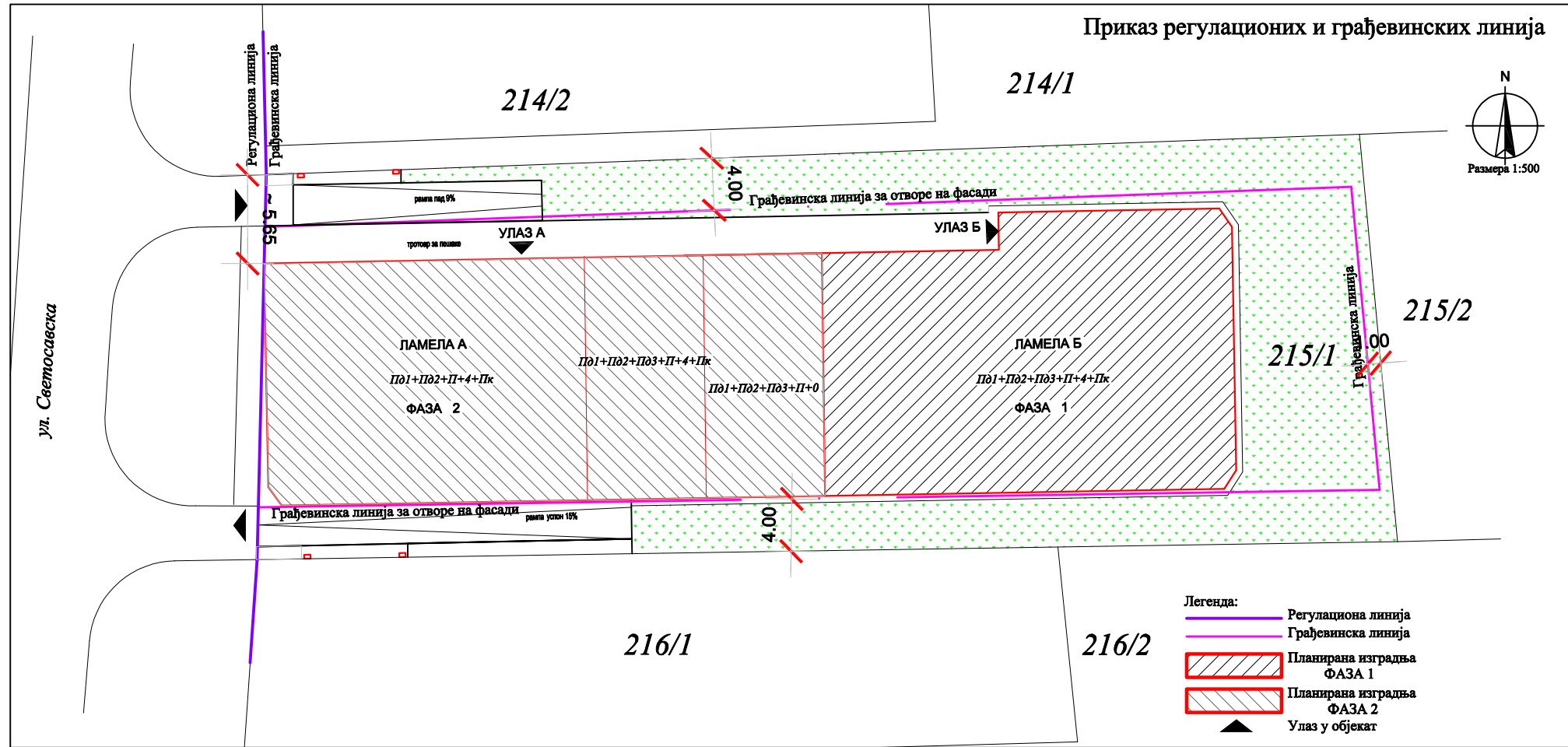
На овај начин дошло је до промене габарита, спратности и површина планираног објекта.

Приликом издавања локацијских услова у складу са тада важећом планском регулативом за изградњу вишепородичних стамбених објеката обавеза је била да се изради Урбанистички пројекат за наменску изградњу што је инвеститор и учинио.

Урбанистички пројекат за изградњу вишепородичног стамбено- пословног објекта у Новим Бановцима на кат. парц. бр. 215/1 к.о. Нови Бановци, израђен је од стране Јавног урбанистичког предузећа „Урбанизам“ Стара Пазова, на који је Комисија за планове општине Стара Пазова на 276. седници одржаној дана 06.07.2018. године дала позитивно мишљење. Исти је потврђен од стране Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Стара Пазова дана 11.09.2018.године под бројем 350-79/2018-III-05 и као такав је коришћен за издавање локацијских услова.

Изменама и допунама Плана ренералне 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) престаје обавеза израде урбанистичких пројеката за вишепородичне објекте.

Приказ регулационих и грађевинских линија



Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 215/1 к.о. Нови Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. ROP-SPZ-27620-LOCA-2-2020 од 22.12.2020.год.
2. Уверење катастра плана водова за кат.парц.бр. 215/1 к.о. Нови Бановци, од РГЗ, Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-01-302-20347/2020 од 21.12.2020.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-349/2020-III-01 од 24.12.2020.год.
4. Противпожарни услови Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-18408/20 од 23.12.2020.год.
5. Услови „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број: 50/136 од 25.12.2020. год.
6. Услови од ЕПС Дистрибуције, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-308594-17 од 26.02.2018.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 27.02.2018.год.
7. Услови од ЕПС Дистрибуције, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.- 381276-20 од 29.12.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ дана 30.12.2020.год..
8. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 10132 од 24.12.2020.год.
9. Технички услови Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број: А335-403669/1-2020 од 23.12.2020.год.
10. Услови од „Гас феромонт“ а.д. Стара Пазова, број: 4200-2/20 од 24.12.2020.год.
11. Технички услови од „Гас –Феромонт“ А.Д. из Старе Пазове бр. 4200-3/20 од 24.12.2020.год.
12. Идејно решење са допунама израђено од стране „DREAMERS ARCHITECTS“ Никола Граовац ПР из Београда број ИДР 87/20 у Београду децембра 2020.год.,
13. Катастарско топографски план израђен од Геодетског бироа „TERRA nova“ Смиљковић Ненад ПР из Старе Пазове, дана 24.03.2016.год.
14. Пуномоћје за заступање дата од стране СЗР „КУЋА СТИЛ“ Градимир Радивојевић предузетник Марији Прокић из Голубинаца дана 01.06.2016.год., електронски потписано од стране Марије Прокић 07.06.2016.год.
15. Пуномоћје за заступање дата од стране Радивојевић Градимира из Крушевца, Кресовић Огњена из Нових Бановаца, Кресовић Истока из Нових Бановаца и Кресовић Инес из Нових Бановаца, Марији Прокић из Голубинаца и Мирјани Жуњанин из Београда, оверена од стране Јавног бележника Дедајић Саве УОП-II:7320-2017 од 11.10.2017.год., електронски потписано од стране Марије Прокић 08.12.2020.год.
16. Такса за решење у износу од 320,00 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 ЦЕОП у износу од 2000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 27-51483000, прималац Агенција за привредне регистре.
19. Такса за локацијске услове у износу од 195.597,00 динара представља разлику на већ наплаћену локалну административну таксу формирану у односу на измењене површине у планираном објекту. Иста је 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:

Начелница,

дипл. правник Радомир Невајда
струк.инж.грађ. Биљана Симеуновић,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. СЗР „КУЋА СТИЛ“ Радивојевић Градимиру предузетнику из Крушевца, Кресовић Огњену, Кресовић Истоку и Кресовић Инес из Нових Бановаца путем пуномоћника,
2. Општинска управа општине Стара Пазова, Одељење за привреду,
3. МУП Одељење Сремска Митровица,
4. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова
5. ЕПС Дистрибуција, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
6. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
7. „Телеком Србија“ а.д. Београд, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица,
8. А.Д. „Гасферомонт“-у из Старе Пазове.