



Република Србија

Општина Стара Пазова

ОПШТИНСКА УПРАВА

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-34712-LOC-1/2021

Дана: 18.10.2021. године

СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11

Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
У ТРИ ФАЗЕ**

**на кат. парц. бр. 143/13, 143/16 и 3566 К.О. Нови Бановци у
ул. Фрушкогорска бб у Новим Бановцима**

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, 31/19, 37/19-др. Закон, 9/20 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, 2/20, 29/21 и 34/21).

Подносилац захтева: „LUPO INVESTMENTS“ д.о.о. (ПИБ 112591912) из Београда,

ул. Старца Вујадина бр. 13

Пуномоћник: СР„ТЕХНО ПРОЈЕКТ“ (ПИБ 102695520) из Старе Пазове, ул. Тирила и Методија 15/13

чије је овлашћено лице Марина Маринко Новак из Старе Пазове.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-34712-LOC-1/2021 од 08.10.2021. године.

Подаци о локацији: Становање-Блок 45. Стамбена намена је доминантна намена у зонама и блоковима намењеним становању. Поједине парцеле могу се наменити компатибилним наменама, под условом да не нарушавају функционисање основне намене зоне становања. Код вишепородичних стамбених објеката у оквиру главног објекта део приземља или цела приземна етажа може се наменити за пословни простор са пословањем које својом делатношћу неће угрозити примарну функцију–становање. Део објекта који се намењује за пословне намене не може прећи половину бруто развијене површине главног објекта.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 143/13 к.о. Нови Бановци, уписана у лист непокретности бр. 3178 к.о. Нови Бановци у површини од 14а 39м².

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 143/16 к.о. Нови Бановци, уписана у лист непокретности бр. 3178 к.о. Нови Бановци у површини од 17а 76м².

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3566 к.о. Нови Бановци, уписана у лист непокретности бр. 3178 к.о. Нови Бановци у површини од 14а 33м².

Намена парцеле: Блок 45 - намењен је становању са пратећим пословањем које не ремети становање.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Индекс заузетости парцеле: Максимални индекс заузетости је 50%, што износи 2324м².

Индекс изграђености парцеле: Максимални индекс изграђености је 2,0 што износи 9296м².

Минимална површина под зеленилом: 30 % (минимално 1394,4м²).

Намена објекта: Планира се изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта у три фазе који се састоји од три самостална слободностојећа објекта, спратности По+П+2+Пк, корисне површине 8023м² и бруто површине 9243м².

Прва фаза обухвата изградњу:

- подрума са 30 паркинг места и простором за хоризонталну и вертикалну комуникацију (степениште, лифт хидорцил и комуникација код паркинга),
- приземља са једним локалом намењеним за малопродају непрехрамбене робе и простором за комуникацију (ветробран, степениште и лифт),
- првог спрата са осам станова и простором за вертикалну и хоризонталну комуникацију (ходник, степениште и лифт),
- другог спрата са осам станова и простором за вертикалну и хоризонталну комуникацију (ходник, степениште и лифт),
- поткровља са осам станова и простором за вертикалну и хоризонталну комуникацију (ходник, степениште и лифт).

Укупне нето површине прве фазе 2182 м² и бруто 2519м².

Друга фаза обухвата изградњу:

- подрума са 28 паркинг места и простором за хоризонталну и вертикалну комуникацију (степениште, лифт хидорцил и комуникација код паркинга)
- приземља са десет станова и простором за комуникацију (ветробран, ходник, степениште и лифт),
- првог спрата са десет станова и простором за вертикалну и хоризонталну комуникацију (ходник, степениште и лифт),
- другог спрата са десет станова и простором за вертикалну и хоризонталну комуникацију (ходник, степениште и лифт),
- поткровља са десет станова и простором за вертикалну и хоризонталну комуникацију (ходник, степениште и лифт).

Укупне нето површине друге фазе 2753м² и бруто 3186м².

Трећа фаза обухвата изградњу:

- подрума са 40 паркинг места и простором за хоризонталну и вертикалну комуникацију (степениште, лифт хидорцил и комуникација код паркинга).
- приземља са десет станова и простором за комуникацију (ветробран, ходник, степениште и лифт),
- првог спрата са десет станова и простором за вертикалну и хоризонталну комуникацију (ходник, степениште и лифт),
- другог спрата са десет станова и простором за вертикалну и хоризонталну комуникацију (ходник, степениште и лифт),
- поткровља са десет станова и простором за вертикалну и хоризонталну комуникацију (ходник, степениште и лифт).

Укупне нето површине треће фазе 3088м² и бруто 3538м².

Класификација и категорија објекта:

Доминантна категорија објекта је В

Стамбени део објекта В – 112222 – 99,93%

Пословни део објекта Б – 123002 – 0,07%

Фазност изградње: Непредвиђа се фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекти.

Спратност објекта: Максимално дозвољена спратност објекта је П+2+Пк (Пе).

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 2324м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 1758м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 9296м².

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 7032м².

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).

Увидом у важећи плански документ, Идејно решење израђено од стране СР,ТЕННО ПРОЈЕКТ из Старе Пазове, бр. пројекта ИДР-ГП-036/21 из октобар 2021.год., није могуће издати позитивне Локацијске услове као ни Грађевинску дозволу зато што је на предметним парцелама предвиђена изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта који се састоји од три самостална слободностојећа објекта

што је у супротности са важећим Планом 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, 2/20, 29/21 и 34/21) који прописује да је на парцелама минималне површине 0,3ха могуће градити стамбене комплексе типа „кондоминијум“, са више стамбених објеката који имају заједничке отворене површине и садржаје типа -зеленило, игралиште, гаража, паркинг, базен, сеници и да овакви комплекси се могу градити у стамбеним и централним блоковима, у складу са правилима грађења дефинисаним за тај блок, уз обавезну израду Урбанистичког пројекта односно на истој грађевинској парцели може се планирати изградња и другог објекта између осталог и стамбеног под условом да су испуњени сви урбанистички критеријуми, дакле према Плану постоје само две могућности за изградњу више стамбених објеката на истој грађевинској парцели или као кондоминијумско насеље или као изградња другог стамбеног објекта. Такође, потребно је ускладити број паркинг места у подруму објекта треће фазе јер у техничком опису се наводи 48 паркинг места, а у нумеричкој документацији и главној свесци стоји 40 паркинг места и грађевинску линију објекта прве фазе поставити на удаљеност од 5м од регулације улице Фрушкогорске односно на позицију већине изграђених објеката у улици.

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. 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.
2. Такса за захтев за локацијске услове у износу од 300,00 динара уплаћена на рачун број 840-742251843-73 са позивом на број 97 72-235, прималац Општина Стара Пазова.
3. Накнада за ЦЕОП у износу од 2000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 41-51000000, прималац Агенција за привредне регистре.
4. Идејно решење израђено од стране СР „Техно Пројект“ из Старе Пазове ИДР-ГП-036/21 из октобар 2021.год.
5. Катастарско-топографски план кат. парц. бр. 143/13, 143/16, 143/18 и 3566 К.О. Нови Бановци израђен од стране бироа за извођење геодетских радова „Geo SLAJ“ из Београда од августа 2021.год..
6. Пуномоћ од стране „LUPO INVESTMENTS“ д.о.о. из Београда дата с.р. „ТЕХНО ПРОЈЕКТ“ из Старе Пазове електронски потписано 10.08.2021.год..

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

Обрада,

Радомир Невајда, дипл. правник

Начелница,

Душанка Грозданић Миловић, дипл.инг.арх.

Доставити:

„LUPO INVESTMENTS“ д.о.о. из Београда, путем пуномоћника.