



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа Стара Пазова

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-16888-LOC-1/2022

Дана: 22.06.2022. године

Стара Пазова, Светосавска 11

Број телефона: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**

**ЗА РУШЕЊЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ОБЈЕКТА I фаза**

**И**

**ЗА ИЗГРАДЊУ КОНДОМИНИЈУМСКОГ НАСЕЉА:**

**I фаза**

**СТАМБЕНО ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ бр. 1 Пд+П+4+Пе**

**II фаза**

**СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКТА бр. 2 Пд+П+4+Пе**

**на кат. парц. бр. 1452/2, 1453/2, 1455 и 1457 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 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 документ:** 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 и 29/21).

**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-16888-LOC-1/2022 од 01.06.2022. 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. 1452/2 к.о. Стари Бановци, уписана у лист непокретности број 5202 к.о. Стари Бановци у површини од 02а 25м<sup>2</sup>.

Према увиду у Јавни приступ републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1453/2 к.о. Стари Бановци, уписана у лист непокретности број 5202 к.о. Стари Бановци у површини од 03а 59м<sup>2</sup>.

Према увиду у Јавни приступ републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1455 к.о. Стари Бановци, уписана у лист непокретности број 775 к.о. Стари Бановци у површини од 08а 49м<sup>2</sup>.

Према увиду у Јавни приступ републичког геодетског завода кат. парц. бр. 1457 к.о. Стари Бановци, уписана у лист непокретности број 5227 к.о. Стари Бановци у површини од 12а 47м<sup>2</sup>.

**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“.

#### **Врста земљишта:**

Земљиште у грађевинском подручју.

**Индекс заузетости парцеле:** До 70% (максимално 1876м<sup>2</sup>).

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

**Индекс изграђености парцеле:** Индекс није прописан Планом.

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

**Минимална површина под зеленилом:** Минимално 30 % (минимално 804м<sup>2</sup>).

**Намена објекта:** Планира се изградња стамбеног комплекса кондоминијума у две фазе.

**Прва фаза изградње** обухвата:

**1. рушење** постојећег објекта – породичног стамбеног зграда, спратности П+0, корисне површине око 82м<sup>2</sup> на копији плана означеног бр. 1 на кат.парц. бр. 1455 к.о. Стари Бановци.

**2. изградњу стамбено-пословног објекта** спратности Пд+П+4+Пе, корисне површине око 4652м<sup>2</sup> са 56 (педесет шест) стамбених јединица, 1 (један) пословни простор намењен за продавницу беле технике, предвиђено је 58 (педесет осам) паркинг места од чега 56 (педесет шест) је планирано за стамбени део и 2 (два) паркинг места тако што су распоређени на следећи начин: 1 (једна) гаража са 12 (дванаест) паркинг места и 1 (једна) гаража са 12 (дванаест) паркинг места и 17 (седамнаест) паркинг места на парцели, а преосталих 17 (седамнаест) паркинг места је смештено на улици и нису предмет ових локацијских услова већ су обрађени у оквиру II и III фазе као и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт). Објекат се планира на кат. парц. бр. 1452/2, 1453/2, 1455 и 1457 к.о. Стари Бановци.

- **Подрумска етажа** намењена је за заједничке просторије, оставе и гараже.

- Заједничке просторије чине: ходници, простор за лифт са лифтом којим се обезбеђује директна веза са осталим спратовима, степениште и предпростор укупне корисне површине око 50м<sup>2</sup>.

- Гаража бр. 1:

- са 12 (дванаест) гаражних места за путничка возила са манипулативним простором, корисне површине око 130м<sup>2</sup>,

1. П1 паркинг место корисне површине око 12м<sup>2</sup>;
2. П2 паркинг место корисне површине око 13м<sup>2</sup>;
3. П3 паркинг место корисне површине око 13м<sup>2</sup>;
4. П4 паркинг место корисне површине око 12м<sup>2</sup>;
5. П5 паркинг место корисне површине око 13м<sup>2</sup>;
6. П6 паркинг место корисне површине око 12м<sup>2</sup>;

7. П7 паркинг место корисне површине око 12м<sup>2</sup>;
8. П8 паркинг место корисне површине око 13м<sup>2</sup>;
9. П9 паркинг место корисне површине око 12м<sup>2</sup>;
10. П10 паркинг место корисне површине око 14м<sup>2</sup>;
11. П11 паркинг место корисне површине око 13м<sup>2</sup>;
12. П12 паркинг место корисне површине око 13м<sup>2</sup>;

Укупна корисна површина гараже износи око 152м<sup>2</sup>.

- Оставе чине: 12 (дванаест ) остава:

- Остава 1 за стан 1 површине око 4,00м<sup>2</sup>;
- Остава 2 за стан 2 површине око 5,00м<sup>2</sup>;
- Остава 3 за стан 3 површине око 5,00м<sup>2</sup>;
- Остава 4 за стан 4 површине око 4,00м<sup>2</sup>;
- Остава 5 за стан 5 површине око 4,00м<sup>2</sup>;
- Остава 6 за стан 6 површине око 4,00м<sup>2</sup>;
- Остава 7 за стан 7 површине око 4,00м<sup>2</sup>;
- Остава 8 за стан 8 површине око 4,00м<sup>2</sup>;
- Остава 9 за стан 9 површине око 4,00м<sup>2</sup>;
- Остава 10 за стан 10 површине око 4,00м<sup>2</sup>;
- Остава 11 за стан 11 површине око 4,00м<sup>2</sup>;
- Остава 12 за стан 12 површине око 4,00м<sup>2</sup>;

Укупна корисна површина остава износи око 50м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина гараже бр. 1 износи око 332м<sup>2</sup>.

Гаража бр. 2:

- са 12 (дванаест) гаражних места за путничка возила са манипулативним простором, корисне површине око 130м<sup>2</sup>

1. П13 паркинг место корисне површине око 13м<sup>2</sup>;
2. П14 паркинг место корисне површине око 15м<sup>2</sup>;

3. П15 паркинг место корисне површине око 13м<sup>2</sup>;
4. П16 паркинг место корисне површине око 12м<sup>2</sup>;
5. П17 паркинг место корисне површине око 13м<sup>2</sup>;
6. П18 паркинг место корисне површине око 13м<sup>2</sup>;
7. П19 паркинг место корисне површине око 13м<sup>2</sup>;
8. П20 паркинг место корисне површине око 13м<sup>2</sup>;
9. П21 паркинг место корисне површине око 12м<sup>2</sup>;
10. П22 паркинг место корисне површине око 13м<sup>2</sup>;
11. П23 паркинг место корисне површине око 13м<sup>2</sup>;
12. П24 паркинг место корисне површине око 12м<sup>2</sup>;

Укупна корисна површина гараже износи око 155м<sup>2</sup>.

- Оставе чине: 12 (дванаест ) станарских остава:

Остава 13 површине око 4,00м<sup>2</sup>;

Остава 14 површине око 4,00м<sup>2</sup>;

Остава 15 површине око 4,00м<sup>2</sup>;

Остава 16 површине око 3,00м<sup>2</sup>;

Остава 17 површине око 4,00м<sup>2</sup>;

Остава 18 површине око 4,00м<sup>2</sup>;

Остава 19 површине око 4,00м<sup>2</sup>;

Остава 20 површине око 4,00м<sup>2</sup>;

Остава 21 површине око 4,00м<sup>2</sup>;

Остава 22 површине око 5,00м<sup>2</sup>;

Остава 23 површине око 5,00м<sup>2</sup>;

Остава 24 површине око 4,00м<sup>2</sup>;

Укупна корисна површина остава износи око 49м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина гараже бр. 2 износи око 334м<sup>2</sup>.

***Укупна корисна површина подрумске етаже износи око 716м<sup>2</sup>.***

- **Приземна етажа** намењена је за 6 (шест) стамбених јединица и један пословни простор – продавница беле технике са пратећим просторијама као и заједничке просторије у функцији

становања (ветробран, степенишни простор и простор за лифт).

- Стан бр. 1 корисне површине око 54м<sup>2</sup>,
- Стан бр. 2 корисне површине око 72м<sup>2</sup>,
- Стан бр. 3 корисне површине око 80м<sup>2</sup>,
- Стан бр. 4 корисне површине око 51м<sup>2</sup>,
- Стан бр. 5 корисне површине око 70м<sup>2</sup>,
- Стан бр. 6 корисне површине око 50м<sup>2</sup>,
- Локал 1 корисне површине око 190м<sup>2</sup>,
- Заједнички простор у функцији становања корисне површине око 83м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина приземља износи око 650м<sup>2</sup>.

- **Прва етажа** намењена је за 11 (једанаест) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (ходник, степенишни простор и простор за лифт).

- Стан бр. 7 корисне површине око 49м<sup>2</sup>,
- Стан бр. 8 корисне површине око 74м<sup>2</sup>,
- Стан бр.9 корисне површине око 32м<sup>2</sup>,
- Стан бр.10 корисне површине око 64м<sup>2</sup>,
- Стан бр.11 корисне површине око 51м<sup>2</sup>,
- Стан бр.12 корисне површине око 70м<sup>2</sup>,
- Стан бр.13 корисне површине око 51м<sup>2</sup>,
- Стан бр.14 корисне површине око 68м<sup>2</sup>,
- Стан бр.15 корисне површине око 31м<sup>2</sup>,
- Стан бр.16 корисне површине око 76м<sup>2</sup>,
- Стан бр.17 корисне површине око 49м<sup>2</sup>,
- Заједнички простор у функцији становања корисне површине око 67м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина прве етаже износи око 682м<sup>2</sup>.

- **Друга етажа** намењена је за 11 (једанаест) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (ходник, степенишни простор и простор за лифт).

- Стан бр.18 корисне површине око 49м<sup>2</sup>,
- Стан бр.19 корисне површине око 74м<sup>2</sup>,

- Стан бр.20 корисне површине око 32м<sup>2</sup>,
- Стан бр.21 корисне површине око 64м<sup>2</sup>,
- Стан бр.22 корисне површине око 51м<sup>2</sup>,
- Стан бр.23 корисне површине око 70м<sup>2</sup>,
- Стан бр.24 корисне површине око 51м<sup>2</sup>,
- Стан бр.25 корисне површине око 68м<sup>2</sup>,
- Стан бр.26 корисне површине око 31м<sup>2</sup>,
- Стан бр.27 корисне површине око 76м<sup>2</sup>,
- Стан бр.28 корисне површине око 49м<sup>2</sup>,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 67м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина друге етажe износи око 682м<sup>2</sup>.

- **Трећа етажa** намењена је за 11 (једанаест) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (ходник, степенишни простор и простор за лифт).

- Стан бр.29 корисне површине око 49м<sup>2</sup>,
- Стан бр.30 корисне површине око 74м<sup>2</sup>,
- Стан бр.31 корисне површине око 32м<sup>2</sup>,
- Стан бр.32 корисне површине око 64м<sup>2</sup>,
- Стан бр.33 корисне површине око 51м<sup>2</sup>,
- Стан бр.34 корисне површине око 70м<sup>2</sup>,
- Стан бр.35 корисне површине око 51м<sup>2</sup>,
- Стан бр.36 корисне површине око 68м<sup>2</sup>,
- Стан бр.37 корисне површине око 31м<sup>2</sup>,
- Стан бр.38 корисне површине око 76м<sup>2</sup>,
- Стан бр.39 корисне површине око 49м<sup>2</sup>,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 67м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина треће етажe износи око 682м<sup>2</sup>.

- **Четврти етажa** намењена је за 11 (једанаест) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (ходник, степенишни простор и простор за лифт).

- Стан бр.40 корисне површине око 49м<sup>2</sup>,
- Стан бр.41 корисне површине око 74м<sup>2</sup>,
- Стан бр.42 корисне површине око 32м<sup>2</sup>,
- Стан бр.43 корисне површине око 64м<sup>2</sup>,
- Стан бр.44 корисне површине око 51м<sup>2</sup>,
- Стан бр.45 корисне површине око 70м<sup>2</sup>,
- Стан бр.46 корисне површине око 51м<sup>2</sup>,
- Стан бр.47 корисне површине око 68м<sup>2</sup>,
- Стан бр.48 корисне површине око 31м<sup>2</sup>,
- Стан бр.49 корисне површине око 76м<sup>2</sup>,
- Стан бр.50 корисне површине око 49м<sup>2</sup>,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 67м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина треће етажe износи око 682м<sup>2</sup>.

- **Повучена етажa** намењена је за 6 (шест) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (ходник, степенишни простор и простор за лифт).

- Стан бр.51 корисне површине око 105м<sup>2</sup>,
- Стан бр.52 корисне површине око 79м<sup>2</sup>,
- Стан бр.53 корисне површине око 64м<sup>2</sup>,
- Стан бр.54 корисне површине око 66м<sup>2</sup>,
- Стан бр.55 корисне површине око 79м<sup>2</sup>,
- Стан бр.56 корисне површине око 105м<sup>2</sup>,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 60м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина повучене етажe износи око 558м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина гаражног простора са манипулативним простором и оставама износи око 666м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина пословног простора износи око 190м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина стамбеног простора износи око 3.335м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина заједничког простора у функцији становања износи око 461м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина свих простора, износи око 4.652м<sup>2</sup>.

Укупна бруто површина износи око 5.360м<sup>2</sup>.

**3. Уградња унутрашње гасне инсталације** за цео објекат прве фазе обухвата расплет унутрашње гасне инсталације од МРС Г-25 и води се до гасног котла за спољашњу уградњу POWER BOX MAX 330-3P односно до гасног генератора топлоте преко кога се омогућава загревање објекта путем топлководних цеви.

**4. изградњу интерне саобраћајнице** припадајуће првој фази, манипулативног простора, пешачке стазе и тротоари око објекта. Интерна саобраћајница и манипулативни простор имају површину од око 232м<sup>2</sup>, а стазе имају површину око 76м<sup>2</sup>. На парцели се планира и изградња 17 (седамнаест) паркинг места са растер плочама.

На јавној површини у делу улице Пере Чодановића и ул. Миленка Певца обезбеђују се преостала неопходна паркинг места (17 паркинг места) која су обрађена у оквиру друге и треће фазе пројекта уређења дела ул. Пере Чодановића и ул. Миленка Певца за који је исходована грађевинска дозвола.

#### **Друга фаза изградње обухвата:**

**1. изградњу стамбено-пословног објекта** спратности Пд+П+4+Пе, корисне површине око 4271м<sup>2</sup> са 46 (четрдесет шест) стамбених јединица, два (2) локала од чега је један локал намењен за продавницу обуће и други локал намењена за продавнице беле технике, предвиђено је 50 (педесет) паркинг места од чега 46 (четрдесет шест) је планирано за стамбени део и 4 (четири) паркинг места за пословни део тако што су распоређени на следећи начин: гаража за 15 (петнаест) паркинг места и једна (1) гаража са 12 (дванаест) паркинг места као и заједничке просторије у функцији становања (хоритонталне и вертикалне комуникације).

- **Подрумска етажа** намењена је за заједничке просторије у функцији становања, пословни простор-локал бр. 2 који је подељен на приземну и подрумску етажу намењен за продавницу беле технике и за гаражу:

- Заједничке просторије чине: ходници, простор за лифт са лифтом којим се обезбеђује директна веза са осталим спратовима, степениште, укупне корисне површине око 27м<sup>2</sup>.

- Гаража бр. 2:

- са 15 (петнаест) гаражних места за путничка возила са манипулативним простором, корисне површине око 145м<sup>2</sup>,

1. П13 паркинг место корисне површине око 12м<sup>2</sup>;

2. П14 паркинг место корисне површине око 13м<sup>2</sup>;

3. П15 паркинг место корисне површине око 13м<sup>2</sup>;

4. П16 паркинг место корисне површине око 12м<sup>2</sup>;

5. П17 паркинг место корисне површине око 12м<sup>2</sup>;

6. П18 паркинг место корисне површине око  $13\text{m}^2$ ;
7. П19 паркинг место корисне површине око  $12\text{m}^2$ ;
8. П20 паркинг место корисне површине око  $12\text{m}^2$ ;
9. П21 паркинг место корисне површине око  $13\text{m}^2$ ;
10. П22 паркинг место корисне површине око  $13\text{m}^2$ ;
11. П23 паркинг место корисне површине око  $13\text{m}^2$ ;
12. П24 паркинг место корисне површине око  $13\text{m}^2$ ;
13. П25 паркинг место корисне површине око  $12\text{m}^2$ ;
14. П26 паркинг место корисне површине око  $13\text{m}^2$ ;
15. П27 паркинг место корисне површине око  $21\text{m}^2$ ;

Корисна површина гаражних места износи  $197\text{m}^2$ .

- Оставе чине: 10 (десет ) остава:

Остава 10 површине око  $3,00\text{m}^2$ ;

Остава 11 површине око  $4,00\text{m}^2$ ;

Остава 12 површине око  $3,00\text{m}^2$ ;

Остава 13 површине око  $4,00\text{m}^2$ ;

Остава 14 површине око  $3,00\text{m}^2$ ;

Остава 15 површине око  $3,00\text{m}^2$ ;

Остава 16 површине око  $3,00\text{m}^2$ ;

Остава 17 површине око  $2,00\text{m}^2$ ;

Остава 18 површине око  $4,00\text{m}^2$ ;

Остава 19 површине око  $4,00\text{m}^2$ ;

Укупна корисна површина остава износи око  $33\text{m}^2$ .

Укупна корисна површина гараже бр. 1 са оставама износи око  $375\text{m}^2$ .

Пословни простор: локал бр. 2 корисне површине око  $183\text{m}^2$ .

Укупна корисна површина подрумске етаже износи око 585м<sup>2</sup>.

- **Приземна етажа** намењена је за гаражу бр. 1, 2 (два) локала: локал бр. 1 намењен је за продавницу обуће и локал бр. 2 који је подељен на приземну и подрумску етажу намењен је за продавницу беле технике, подстаницу као и заједничке просторије у функцији становања (степенишни простор, ходник и простор за лифт).

Гаража бр. 1:

- са 12 (дванаест) гаражних места за путничка возила са манипулативним простором, корисне површине око 169м<sup>2</sup>.

1. П1 паркинг место корисне површине око 12м<sup>2</sup>;
2. П2 паркинг место корисне површине око 12м<sup>2</sup>;
3. П3 паркинг место корисне површине око 12м<sup>2</sup>;
4. П4 паркинг место корисне површине око 13м<sup>2</sup>;
5. П5 паркинг место корисне површине око 12м<sup>2</sup>;
6. П6 паркинг место корисне површине око 12м<sup>2</sup>;
7. П7 паркинг место корисне површине око 13м<sup>2</sup>;
8. П8 паркинг место корисне површине око 13м<sup>2</sup>;
9. П9 паркинг место корисне површине око 13м<sup>2</sup>;
10. П10 паркинг место корисне површине око 12м<sup>2</sup>;
11. П11 паркинг место корисне површине око 13м<sup>2</sup>;
12. П12 паркинг место корисне површине око 13м<sup>2</sup>;

Укупна корисна површина гараже износи око 150м<sup>2</sup>.

- Оставе чине: 8 (осам ) остава:

Остава 1 површине око 3,00м<sup>2</sup>;

Остава 2 површине око 4,00м<sup>2</sup>;

Остава 3 површине око 3,00м<sup>2</sup>;

Остава 4 површине око 3,00м<sup>2</sup>;

Остава 5 површине око 3,00м<sup>2</sup>;

Остава 6 површине око 2,00м<sup>2</sup>;

Остава 7 површине око 4,00м<sup>2</sup>;

Остава 8 површине око 3,00м<sup>2</sup>;

Укупна корисна површина остава износи око 25м<sup>2</sup>.

-Подстаница корисне површине око 11м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина гараже бр. 1, остава и подстанице износи око 355м<sup>2</sup>.

Пословни простор: локал бр. 1 корисне површине око 100м<sup>2</sup>.

Пословни простор: локал бр. 2 корисне површине око 93м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина пословног простора износи 193м<sup>2</sup>.

- Заједнички простор корисне површине око 43м<sup>2</sup>.

*Укупна корисна површина приземља износи око 591м<sup>2</sup>.*

- **Прва етажа** намењена је за 10 (десет) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (ходник, степенишни простор и простор за лифт).

- Стан бр. 1 корисне површине око 36м<sup>2</sup>,

- Стан бр. 2 корисне површине око 52м<sup>2</sup>,

- Стан бр. 3 корисне површине око 78м<sup>2</sup>,

- Стан бр. 4 корисне површине око 66м<sup>2</sup>,

- Стан бр. 5 корисне површине око 46м<sup>2</sup>,

- Стан бр. 6 корисне површине око 47м<sup>2</sup>,

- Стан бр. 7 корисне површине око 27м<sup>2</sup>,

- Стан бр. 8 корисне површине око 52м<sup>2</sup>,

- Стан бр. 9 корисне површине око 60м<sup>2</sup>,

- Стан бр. 10 корисне површине око 93м<sup>2</sup>,

- Заједнички простор у функцији становања корисне површине око 71м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина прве етаже износи око 628м<sup>2</sup>.

- **Друга етажа** намењена је за 10 (десет) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (ходник, степенишни простор и простор за лифт).

- Стан бр.11 корисне површине око 36м<sup>2</sup>,

- Стан бр.12 корисне површине око 52м<sup>2</sup>,

- Стан бр.13 корисне површине око  $78\text{m}^2$ ,
- Стан бр.14 корисне површине око  $66\text{m}^2$ ,
- Стан бр.15 корисне површине око  $46\text{m}^2$ ,
- Стан бр.16 корисне површине око  $47\text{m}^2$ ,
- Стан бр.17 корисне површине око  $27\text{m}^2$ ,
- Стан бр.18 корисне површине око  $52\text{m}^2$ ,
- Стан бр.19 корисне површине око  $60\text{m}^2$ ,
- Стан бр.20 корисне површине око  $93\text{m}^2$ ,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око  $71\text{m}^2$ .

Укупна корисна површина друге етаже износи око  $628\text{m}^2$ .

- **Трећа етажа** намењена је за 10 (десет) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (ходник, степенишни простор и простор за лифт).

- Стан бр.21 корисне површине око  $36\text{m}^2$ ,
- Стан бр.22 корисне површине око  $52\text{m}^2$ ,
- Стан бр.23 корисне површине око  $78\text{m}^2$ ,
- Стан бр.24 корисне површине око  $66\text{m}^2$ ,
- Стан бр.25 корисне површине око  $46\text{m}^2$ ,
- Стан бр.26 корисне површине око  $47\text{m}^2$ ,
- Стан бр.27 корисне површине око  $27\text{m}^2$ ,
- Стан бр.28 корисне површине око  $52\text{m}^2$ ,
- Стан бр.29 корисне површине око  $60\text{m}^2$ ,
- Стан бр.30 корисне површине око  $93\text{m}^2$ ,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око  $71\text{m}^2$ .

Укупна корисна површина треће етаже износи око  $628\text{m}^2$ .

- **Четврта етажа** намењена је за 10 (десет) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (ходник, степенишни простор и простор за лифт).

- Стан бр.31 корисне површине око  $36\text{m}^2$ ,
- Стан бр.32 корисне површине око  $52\text{m}^2$ ,

- Стан бр.33 корисне површине око 78м<sup>2</sup>,
- Стан бр.34 корисне површине око 66м<sup>2</sup>,
- Стан бр. 35 корисне површине око 46м<sup>2</sup>,
- Стан бр. 36 корисне површине око 47м<sup>2</sup>,
- Стан бр. 37 корисне површине око 27м<sup>2</sup>,
- Стан бр. 38 корисне површине око 52м<sup>2</sup>,
- Стан бр. 39 корисне површине око 60м<sup>2</sup>,
- Стан бр. 40 корисне површине око 93м<sup>2</sup>,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 71м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина треће етаже износи око 628м<sup>2</sup>.

- **Повучена етажа** намењена је за 6 (шест) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (ходник, степенишни простор и простор за лифт).

- Стан бр.41 корисне површине око 65м<sup>2</sup>,
- Стан бр.42 корисне површине око 101м<sup>2</sup>,
- Стан бр.43 корисне површине око 116м<sup>2</sup>,
- Стан бр.44 корисне површине око 75м<sup>2</sup>,
- Стан бр.45 корисне површине око 63м<sup>2</sup>,
- Стан бр.46 корисне површине око 95м<sup>2</sup>,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 70м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина повучене етаже износи око 585м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина гаража са оставама износи око 730м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина пословног простора износи око 376м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина стамбеног простора износи око 2.743м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина заједничког простора у функцији становања износи око 424м<sup>2</sup>.

*Укупна корисна површина свих простора, износи око 4.273м<sup>2</sup>.*

Укупна бруто површина износи око 4.866м<sup>2</sup>.

**2. Уградња унутрашње гасне инсталације** за цео објекат друге фазе обухвата расплет унутрашње гасне инсталације од МРС Г-25 и води се до гасног котла за спољашњу уградњу POWER BOX MAX 330-3P односно до гасног генератора топлоте преко кога се омогућава загревање објекта путем топлководних цеви.

**3. Изградњу интерне саобраћајнице** припадајуће другој фази, манипулативног простора, пешачке стазе и тротоари око објекта. Интерна саобраћајница и манипулативни простор имају површину од око 132м<sup>2</sup>, а стазе имају површину око 40м<sup>2</sup>. На парцели се планира и изградња 13 (тринаест) паркинг места са растер плочама.

На јавној површини у делу улице Пере Чодановића и ул. Миленка Певца обезбеђују се преостала неопходна паркинг места (10 паркинг места) која су обрађена у оквиру друге и треће фазе пројекта уређења дела ул. Пере Чодановића и ул. Миленка Певца за који је исходована грађевинска дозвола.

#### **Категорија и класа објекта:**

**Прва фаза, стамбено-пословни објекат бр.1:**

Стамбени део - В - 112222 - 96.0 %

Пословни део - Б - 123002 - 4.0 %

**Друга фаза, стамбено-пословни објекат бр.2:**

Стамбени део - В - 112222 - 91.0 %

Пословни део - Б - 123002 - 9.0 %

**Фазност изградње:** Прва и друга фаза изградње.

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

**Спратност објекта:** Максимална дозвољена спратност износи П+4+Пк/Пе.

Спратност планираних објеката је Пд+П+4+Пе.

**Заузетост парцеле под планираним и постојећим објектима:** Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је око 1876м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираним објектом бр. 1 износи око 742м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираним објектом бр. 2 износи око 647м<sup>2</sup>.

Укупна заузетост износи око 1389м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Индекс није прописан Планом.

Бруто површина објекта у првој фази износи око 4576м<sup>2</sup>.

Бруто површина објекта у другој фази износи око 4219м<sup>2</sup>.

Укупна бруто развијена грађ. површина износи око 8795м<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, парапетима и оградама).*

**Корисна површина објекта:**

Корисна површина планиране објекта прве фазе изградње износиће око 4.652,0м<sup>2</sup>.

Корисна површина планиране објекта друге фазе изградње износиће око 4.273,0м<sup>2</sup>.

Укупна корисна површина објекта износиће око 8.925м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

**Кота приземља:** Кота приземља +0.10м у односу на терен.

**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.

Прозорски отвори који су на мањем растојању од 3,5м од суседних кат. парц. бр. 1452/1,1453/1 и 1458/3 морају имати парапетни зид висине 1,80м.

**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 501-164/2022-III-01 од 08.06.2022.год. год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Противпожарна заштита: На основу Улова од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-9154/22 од 15.06.2022.год. нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара, али је потребно применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара. Такође, потребно је пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објеката за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објеката, чији је саставни део Главни пројекат заштите од пожара.

На основу Улова за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија са овереним ситуационим планом од Републике Србије Министарства унутрашњих послова Сектор за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-9155/22 од 15.06.2022. године, одобрава се безбедно постављање објеката. Обавезно је пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објеката чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

**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. У оквиру зелених површина предвидети упојни канал у који се могу испуштати пречишћене атмосферске воде са интерних саобраћајница на парцели, као и са кровова објекта.

**Пешачке и приступне саобраћајнице:** Прилаз објекту бр. 1 је планиран преко интерне саобраћајнице из ул. Миленка Певца као главни улаз за стамбено пословни објекат бр. 1. Главни улаз у објекат за станаре, налази се на западној страни и на нивоу је терена. Пословни део – локал бр. 1 има главни улаз са уличне стране – западна страна објекта и нема везу са стамбеним делом објекта. Укопаној гаражи приступа се директно са приступне улице Миленка Певца. Улаз у објекат се налази на нивоу терена.

Прилаз објекту бр. 2 је планиран преко интерне саобраћајнице из ул. Пере Чодановића као главни улаз за стамбено пословни објекат бр. 2. Главни улаз у објекат за станаре се налази на западној страни и на нивоу је терена. Пословни део објекта бр. 2: локал 1 и локал 2 имају главни улаз са источне стране објекта. Укопаној гаражи се приступа са косом рампом која се налази ван објекта. У другој фази уз стамбено пословни објекат изградити се потребни део интерне саобраћајнице, стазе око објекта и прилаз локалу. Интерна саобраћајница намењена је за аутомобиле и мала лака доставна возила. Ова саобраћајница уједно служи и као противпожарни пут.

Предмет ових локацијских услова је 81 паркинг место од чега се у склопу гаража у оба стамбено пословна објекта се планира се 51 (педесет једно) паркинг место док се на предметним парцелама предвиђа 30 (тридесет) паркинг места на „зеленим“ растер плочама.

Недостајућих 27 паркинг места се обезбеђује изградњом на јавној површини то јест у делу улице Пере Чодановића и ул. Миленка Певца и која су обрађена у оквиру друге и треће фазе пројекта уређења дела ул. Пере Чодановића и ул. Миленка Певца за који је исходована грађевинска дозвола.

**Одводњавање површинских вода:** Атмосферске воде одвести на зелене површине на парцели.

**Одвођење фекалних вода:** Канализацију употребљених вода решити одвођењем у водонепропусне септичке јаме, која представљају прелазно решење до изградње уличне канализационе мреже. Удаљеност септичке јаме 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 објеката:** Стамбени и пословни простори загреваће се на гасни генератор који се налази ван објекта, а од кога се у објекту разводи топловод.

**Подземне инсталације:** Приликом предметног рушења и 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 РГЗ-а Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад картиране су инсталације.

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

- Саобраћајни услови: Према условима од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број: 194 59 2022 од 16.06.2022.год.
- Електро услови:

Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-252684-22 од 13.06.2022.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 13.06.2022.год. за потребе I и II фазе изградње на предметној локацији место везивања прикључка на систем НН сабирнице ТС 20/0,4 kV „Миленка Певца“.

- Водни и канализациони услови:

Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 5644 од 08.06.2022.год. за напајање хидрантске мреже мора се предвидети систем за повишење притиска који се не може прикључити директно на водоводну мрежу.

- ТТ услови: Према Техничким условима од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број: Д210-236346/1-2022 од 09.06.2022.год.
- Гасни услови:

Према условима од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 2000-2/21 од 14.06.2022.год.

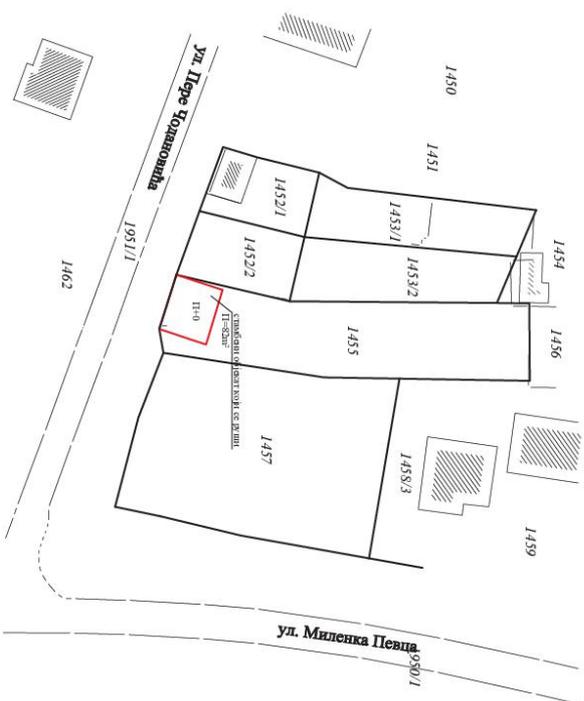
Према техничким условима – извештај о могућности прикључења објекта од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 2000-3/21 од 14.06.2022.год.

#### **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.

Обавеза је да се пре подношења захтева за издавање употребне дозволе, спроведе препарцелација у складу са Законом и изврши обједињавање предметних катастарских парцела у једну грађевинску парцелу.

# Приказ рушења



Легенда:

 Планирано рушење

## Приказ регулационих и грађевинских линија

Легенда:

— — — — —	Регулационна линија
— — — — —	Грађевинска линија
▭	Планирана изградња
▭	I фаза
▭	II фаза
▲	Улаз
■	МРС
■	Контејнерски топлотни генератор



### Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат. парц. бр. 1452/2, 1453/2, 1455 и 1457 к.о. Стари Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-11775/2022 од 06.06.2022.год.

2. Копија катастарског плана водова за кат. парц. бр. 1452/2, 1453/2, 1455 и 1457 к.о. Стари Бановци од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-13143/2022 од 03.06.2022.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-164/2022-III-01 од 08.06.2022.год.
4. Услови од РС, МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-9154/22 од 15.06.2022.год.
5. Услови за безбедно постављање од РС, МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-9154/22 од 15.06.2022.год.
6. Услови ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број: 194 59 2022 од 16.06.2022.год.
7. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-252684-22 од 13.06.2022.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 13.06.2022.год.
8. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 5644 од 08.06.2022.год.
9. Технички услови од Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ Београд, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број: Д210-236346/1-2022 од 09.06.2022.год.
10. Услови од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 2000-2/21 од 14.06.2022.год.
11. Технички услови – извештај о могућности прикључења објекта од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 2000-3/21 од 14.06.2022.год.
12. Катастарско топографски план кат. парц. бр. 1452/2, 1453/2, 1455 и 1457 к.о. Стари Бановци израђен од стране „GEOSPECIJAL“ д.о.о. Стара Пазова март 2022.год.
13. Идејно решење израђено од „G&P PRO-ING“ д.о.о из Старе Пазове, бр. пројекта ИДР-04/22, Стара Пазова, мај 2022.год.
14. Идејно решење унутрашње гасне инсталације бр. ИДР-УГИ-195/22 мај, 2022. год. израђено у Старој Пазови од „Вука3 Терм“ д.о.о. Стара Пазова.
15. Пуномоћ 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, електронски потписано 01.06.2022.год.
16. Пуномоћ 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, електронски потписано 01.06.2022.год.
17. 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.
18. 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.
19. Накнада за ЦЕОП у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 48-51093926, прималац Агенција за привредне регистре.
20. Такса за локацијске услове у износу од 850.000,00 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.

Обрада:

**Начелница**

Радомир Невајда, дипл. правник

Душанка Грозданић Миловић, д.и.а.

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. Одељење за привреду ОУ Стара Пазова,
3. МУП Одељење за ванредне ситуације Сремска Митровица,
4. ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова,
5. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
6. „Водовод и канализација“ ЈП Стара Пазова,
7. „Телеком Србија“ А.Д. Београд, Извршна јединица Сремска Митровица,
8. „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазо