



Република Србија
Општина Стара Пазова
Општинска управа Стара Пазова
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-29239-LOCA-2/2022
Дана: 03.02.2022. године
Стара Пазова, Светосавска бр.11
Број телефона: 022/310-170
РН

ИЗМЕНА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА
БРОЈ ROP-SPZ-29239-LOC-1/2021 од 18.10.2021. године
ЗА ИЗГРАДЊУ КОНДОМИНИЈУМСКОГ НАСЕЉА
II фаза
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
СА УГРАДЊОМ УНУТРАШЊЕ ГАСНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ
на кат. парц. бр. 1461, 1462, 1463, 1468, 1469 и 1470 к.о. Стари Бановци
угао улица 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 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: „INVEST GLOBAL GROUP 021“ д.о.о. (ПИБ 111094052)

из Ченеја, Салаш 133 и

„CONCRETE LAND“ д.о.о. (ПИБ 105806004)

из Стари Бановаца, ул. Грчка бр. 30.

Пуномоћник: „G&P PRO-ING“ д.о.о. (ПИБ 103648928)

из Старе Пазове, ул. Тирила и Методија бр. 15-1 спрат,

чији је законски заступник Горан Зековић

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-29239-LOCA-2/2022 од 02.02.2022. 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. 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 3541,5м²).

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 услови број ROP-SPZ-29239-LOC-1/2021 од 18.10.2021.године зато што је надлежни ималац јавног овлашћења ЈКП „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова изменио своје техничке услове бр. 6160 од 20.09.2021. год. услед техничке грешке у наведеним условима, тако што је издао исправку предметних техничких услова под бројем бр. 6160-1 од 01. 02. 2022. год. где измењене тачке гласе:

Канализацију употребљених вода није изграђена у улици Пере Чодановића на кат. парц. бр. 1951/1 и 1950/1 к.о. Стари Бановци те је потребно закључити уговор о комуналном опремању недостајуће инфраструктуре између инвеститора и јединице локалне самоуправе.

Атмосферску канализацију из стамбеног комплекса прикључити на планирану атмосферску канализацију и то прикључак комплексапредвидети искључиво на шахт уличне канализације. У току је извођење планиране атмосферске канализације по грђевинској дозволи бр. ROP-SPZ-10628-СПИИ-3 од 19.08.2021. год.

У осталим деловима локацијски услови број ROP-SPZ-29239-LOC-1/2021 од 15.10.2021.године остају непромењени.

Класификација и категорија објекта: категорија објекта В

Стамбени део - В - 112222 - 90,0 %

Пословни део - В - 123002 - 10,0 %

Фазност изградње: Друга фаза изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

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

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

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

Заузетост парцеле под планираним објектом износи око 655м².

Бруто развијена површина свих етажа: Индекс није прописан Планом.

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 3.685м².

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.

Одводњавање површинских вода: Атмосферску канализацију из стамбеног комплекса прикључити на планирану атмосферску канализацију и то прикључак комплексапредвидети искључиво на шахт уличне канализације. У току је извођење планиране атмосферске канализације по грђевинској дозволи бр. ROP-SPZ-10628-СПИИ-3 од 19.08.2021. год.

Одводњавање отпадних вода: Канализацију употребљених вода није изграђена у улици Пере Чодановића на кат. парц. бр. 1951/1 и 1950/1 к.о. Стари Бановци те је потребно закључити уговор о комуналном опремању недостајуће инфраструктуре између инвеститора и јединице локалне самоуправе.

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:

- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова - у поступку издавања измењених услова достављена је исправка техничких услова бр. 6160-1 од 01. 02. 2022. год. издата од ј.п. „Водовод и канализација“ Стара Пазова, која се односи на техничке услове бр. 6160 од 20.09.2021. год. издате од ј.п. „Водовод и канализација“ Стара Пазова.

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 6160-1 од 01. 02. 2022. год.
2. Пуномоћје за заступање од стране „CONCRETE LAND“ д.о.о. из Старих Бановаца дато „G&P PRO-ING“ д.о.о. из Старе Пазове гј. заступнику Горану Зековићу из Старе Пазове, електронски потписано 03.09.2021. год.
3. Такса за захтев износу од 4.210,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
4. 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.
5. Накнада за ЦЕОП у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 58-51036240, 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:

Душанка Грозданић Миловић д.и.а.

Доставити:

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