



Република Србија  
Општина Стара Пазова  
Општинска управа Стара Пазова  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: ROP-SPZ-16888-LOCA-6/2022  
Дана: 12.10.2022. године  
Стара Пазова, Светосавска бр.11  
Број телефона: 022/310-170  
БС

**ИЗМЕНА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА**  
**БРОЈ ROP-SPZ-16888-LOC-1/2022 од 22.06.2022. године**  
**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 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-LOCA-6/2022 од 26.09.2022 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.

**Степен заузетости парцеле:** До 70% (максимално 1.876м<sup>2</sup>).

*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-16888-LOC-1/2022 од 22.06.2022. године у погледу објекта који се гради у II фази и где се предвиђени број стамбених јединица од 46 (четрдесет и шест) стамбено-пословног објекта Пд+П+4+Пе мења, тј. додаје на свакој етажи (првог, другог, трећег и четвртог спрата) по један стан и на тај начин добије укупан број станова од 50 (педесет). Долази и до измена у корисној површини објекта, где је корисна површина планиране изградње око 4.231м<sup>2</sup>, уместо око 4.273м<sup>2</sup>, а од тога: гаража 1 око 353м<sup>2</sup>, гаража 2 око 376м<sup>2</sup>, пословни простор око 377м<sup>2</sup>, стамбени простор 2678м<sup>2</sup> и заједнички простор око 447м<sup>2</sup>.

Недостајући број паркинг места (4 паркинг места) биће смештен у улични коридор ул. Пере Чодановића, а све према усвојеној пројектној документацијом за угао улица Пере Чодановића и Миленка Певца (грађ. дозвола бр. ROP-SPZ-10628-СПИИ-3/2021 од 19.08.2021 год).

**У осталим деловима локацијски услови број ROP-SPZ-16888-LOC-1/2022 од 22.06.2022. године остају непромењени.**

**Класификација и категорија објекта:** категорија објекта В

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

Стамбени део - В - 112222 – 91,0 %

Пословни део - Б - 123002 – 9,0 %

**Фазност изградње:** 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 објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је око  $1.876\text{m}^2$ .

Заузетост парцеле под планираним објектом у другој фази износи око  $647\text{m}^2$ .

**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, парапетима и оградама).*

**Корисна површина објекта:** Корисна површина планиране изградње у другој фази износиће око  $4.231\text{m}^2$ , од тога: гаража 1 око  $353\text{m}^2$ , гаража 2 око  $376\text{m}^2$ , пословни простор око  $377\text{m}^2$ , стамбени простор  $2678\text{m}^2$  и заједнички простор око  $447\text{m}^2$ .

**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.

**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.

**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:**

- Електро услови:

Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-424530-22 од 03.10.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 04.10.2022. 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 5644-1 од 07.10.2022.год. наведене промене не захтевају повећање капацитета и услови бр. 5644 од 08.06.2022.год. остају на снази.

**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. 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. Услови „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 5644-1 од 07.10.2022. год.
4. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-424530-22 од 03.10.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 04.10.2022. год.
5. Идејно решење израђено од „G&P PRO-ING“ д.о.о из Старе Пазове, бр. пројекта ИДР-04/22, Стара Пазова, септембра 2022. год.
6. 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, марта 2022.год.
7. Пуномоћје за заступање од стране „CONCRETE LAND“ д.о.о. из Старих Бановаца дато „G&P PRO-ING“ д.о.о. из Старе Пазове, тј. заступнику Горану Зековићу из Старе Пазове, од 01.06.2022.год.
8. Пуномоћје за заступање од стране „INVEST GLOBAL GROUP 021“ д.о.о. из Ченеја дато „G&P PRO-ING“ д.о.о. из Старе Пазове, тј. заступнику Горану Зековићу из Старе Пазове, од 01.06.2022.год.
9. 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.
10. 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.
11. Накнада за ЦЕОП у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 32-51149577, 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. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. „Водовод и канализација“ ЈП Стара Пазова.