

Република Србија  
Општина Стара Пазова  
Општинска управа Стара Пазова  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: ROP-SPZ-29239-LOCA-3/2022  
Дана: 08.03.2022. 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 Старих 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 25.02.2022 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 15м<sup>2</sup>.

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 39м<sup>2</sup>.

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 52м<sup>2</sup>.

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 34м<sup>2</sup>.

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 0ба 30м<sup>2</sup>.

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 1ба 15м<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“ 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 3541,5м<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 улови број ROP-SPZ-29239-LOC-1/2021 од 15.10.2021.године зато штге измењен број паркинг места на парцели тако да уместо предвиђених 17 (седамнаест) паркинг места на парцели буде 25 (двадесет пет) паркинг места а у путном појасу (регулацији) улице Пере Чодановића уместо 12 (дванаест) паркинг места буде 4 (четири) паркинг места.

Такође, изменом се мења структура пословног простора тако да уместо предвиђених 4 четири локала од чега су три локала била намењена за непрехрамбену робу и један локал за кафе бар буде изменом 3 три локала од чега су два локала намењена за непрехрамбену робу и један локал за канцеларијски простор.

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/Пе.

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

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је око 3.541м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираним објектом износи око 655м<sup>2</sup>.

**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 3.685м<sup>2</sup>.

**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 комплекса предвидети искључиво на шахт уличне канализације. У току је извођење планиране атмосферске канализације по грађевинској дозволи бр. ROP-SPZ-10628-CPIN-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 инветитора 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.

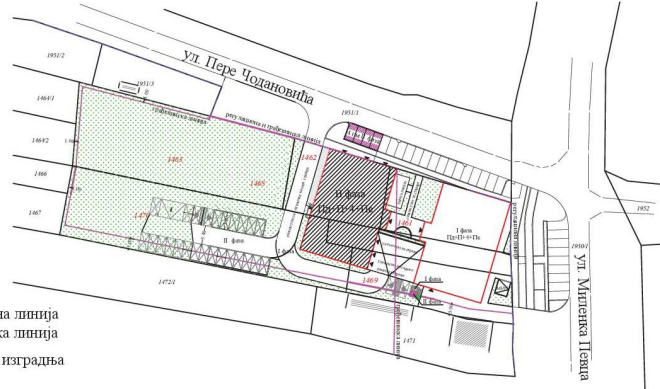
**Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:**

- **Саобраћајни услови:** Према условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број 194-14-2021 од 04.03.2022.год.

**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.

# Приказ регулационих и грађевинских линија



- Легенда:
- Регулациона линија
  - Грађевинска линија
  - ▨ Планирана изградња
  - ▲ Улаз
  - МРС
  - Контејнерски топлолни генератор

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

1. Копија катастарског плана за кат. парц. бр. 1461, 1462, 1463, 1468, 1469 и 1470 к.о. Стари Бановци, од РГЗ, СКН Стара Пазова, бр. 952-04-098-19046/2021 од 15.09.2021.год.
2. Копија катастарског плана водова за кат. парц. бр. 1461, 1462, 1463, 1468, 1469 и 1470 к.о. Стари Бановци од РГЗ, СКН Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-20669/2021 од 15.09.2021.год.
3. Услови „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број 194-14-2021 од 04.03.2022.год.
4. Идејно решење израђено од „G&P PRO-ING“ д.о.о из Старе Пазове, бр. пројекта 12/21, Стара Пазова, фебруара 2022.год.
5. 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. заступни Горану Зековићу из Старе Пазове, електронски потписано 03.09.2021. год.
6. Пуномоћ за заступање од стране INVEST GLOBAL GROUP 021“ д.о.о. из Ченеја дато „G&P PRO-ING“ д.о.о. из Старе Пазове, електронс потписано дана 03.09.2021. год.
7. 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.
8. 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.
9. 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. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова