



Република Србија
Општина Стара Пазова
Општинска управа Стара Пазова
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-37086-LOCH-2/2021
Дана: 07.02.2022. године
Стара Пазова, Светосавска бр.11
Број телефона: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ
ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА - ЗГРАДА 1
И ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА – ЗГРАДА 2
на кат. парц. бр. 143/13, 143/16 и 3566 к.о. Нови Бановци
ул. Фрушкогорска бб у Новим Бановцима
блок 45**

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 општина 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)
Београд - Звездара, ул. Старца Вујадина бр. 13.

Пуномоћник: с.р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ (ПИБ 102695520)
из Старе Пазове, ул. Тирила и Методија бр. 15/13

тј. овлашћено лице Марина Маринко Новак из Старе Пазове

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-37086-LOCH-2/2021 од 23.12.2021. године.

Подаци о локацији: Блока 45 – намењен је становању са пратећим пословањем које не ремети становање

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ републичког геодетског завода кат.парц. бр. 143/13 к.о. Нови Бановци, уписана у лист непокретности број 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 број 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 број 3178 к.о. Нови Бановци у површини од 14а 33м².

Намена парцеле: Стамбена намена је доминантна намена у зонама и блоковима намењеним становању. Поједине парцеле могу се наменити коматибилним 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 заменити за пословни простор са пословањем које својом делатношћу неће угрозити примарну функцију – становање. До објекта који се намењује за пословне намене не може прећи половину бруто развијене површине главног објекта.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Степен заузетости парцеле: До 50% (максимално 2.324м²).

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

Индекс изграђености парцеле: Максимални индекс изграђености је 2,0 што иноси 9.296м².

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 1.394м²).

Намена објекта: Планира се изградња два објекта од којих је објекат орјентисан према улици Фрушкогорској намењен за вишепородични стамбено-пословни објекта означен као зграда 1, спратности Пд+П+2+Пк и објекат који се налази у продужетку орјентисан ка улици Далматинској намењен за вишепородични стамбени објекат означен као зграда 2, спратности Пд+П+2+Пк.

1. изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта:

Изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта зграда 1 намењена је за 24 (двадесет четири) стамбене јединице различите структуре и за 1 (један) пословни простор – локал намењеним за малопродају непрехрамбене робе, на кат. парц.

бр. 3566 к.о. Нови Бановци.

Подрумска етажа је намењена за заједничке просторије и паркинг места.

- Заједничке просторије чине: степениште, простор за лифт и хидроцил, комуникација код паркинга, укупне корисне површине око 218м².

Једна гаража за 30 (тридесет) паркинг места за путничка возила са манипулативним простором (саобраћајница и пешачки прилаз):

1. П1 паркинг место корисне површине око 11м²;
2. П2 паркинг место корисне површине око 11м²;
3. П3 паркинг место корисне површине око 11м²;
4. П4 паркинг место корисне површине око 11м²;
5. П5 паркинг место корисне површине око 11м²;
6. П6 паркинг место корисне површине око 11м²;
7. П7 паркинг место корисне површине око 11м²;
8. П8 паркинг место корисне површине око 11м²;
9. П9 паркинг место корисне површине око 11м²;
10. П10 паркинг место корисне површине око 11м²;
11. П11 паркинг место корисне површине око 11м²;
12. П12 паркинг место корисне површине око 11м²;
13. П13 паркинг место корисне површине око 11м²;
14. П14 паркинг место корисне површине око 11м²;
15. П15 паркинг место корисне површине око 11м²;
16. П16 паркинг место корисне површине око 11м²;
17. П17 паркинг место корисне површине око 11м²;
18. П18 паркинг место корисне површине око 11м²;
19. П19 паркинг место корисне површине око 11м²;
20. П20 паркинг место корисне површине око 11м²;
21. П21 паркинг место корисне површине око 11м²;
22. П22 паркинг место корисне површине око 11м²;
23. П23 паркинг место корисне површине око 11м²;
24. П24 паркинг место корисне површине око 11м²;
25. П25 паркинг место корисне површине око 11м²;
26. П26 паркинг место корисне површине око 11м²;
27. П27 паркинг место корисне површине око 11м²;
28. П28 паркинг место корисне површине око 11м²;
29. П29 паркинг место корисне површине око 11м²;
30. П30 паркинг место корисне површине око 11м²;

Укупна корисна површина подрумске етаже износи око 548м².

Приземна етажа намењена је за 1 (један) пословни простор - локал и заједничке просторије у функцији становања (ветробран, степениште и лифт).

- локал бр. 1 са магацином намењен је за продавницу непрехрамбене робе - корисне површине око 387м².

- заједнички простор у функцији становања - корисне површине око 43м².

Укупна нето површина приземља износи око 430м².

Прва етажа намењена је за 8 (осам) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт).

- Стан бр.1 корисне површине око 47м²,
- Стан бр.2 корисне површине око 47м²,
- Стан бр.3 корисне површине око 42м²,
- Стан бр.4 корисне површине око 44м²,
- Стан бр.5 корисне површине око 47м²,
- Стан бр.6 корисне површине око 47м²,
- Стан бр.7 корисне површине око 30м²,
- Стан бр.8 корисне површине око 40м²,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 57м².

Укупна нето површина прве етаже износи око 401м².

Друга етажа намењена је за 8 (осам) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт).

- Стан бр.9 корисне површине око 47м²,
- Стан бр.10 корисне површине око 47м²,
- Стан бр.11 корисне површине око 42м²,
- Стан бр.12 корисне површине око 44м²,
- Стан бр.13 корисне површине око 47м²,
- Стан бр.14 корисне површине око 47м²,
- Стан бр.15 корисне површине око 30м²,
- Стан бр.16 корисне површине око 40м²,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 57м².

Укупна нето површина друге етаже износи око 401м².

Поткровна етажа намењена је за 8 (осам) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања (хоризонталне и вертикалне комуникације и лифт).

- Стан бр.17 корисне површине око 47м²,
- Стан бр.18 корисне површине око 47м²,
- Стан бр.19 корисне површине око 42м²,
- Стан бр.20 корисне површине око 44м²,
- Стан бр.21 корисне површине око 47м²,
- Стан бр.22 корисне површине око 47м²,
- Стан бр.23 корисне површине око 30м²,
- Стан бр.24 корисне површине око 40м²,
- Заједнички простор у функцији становања, корисне површине око 57м².

Укупна нето површина поткровне етаже износи око 401м².

Укупна корисна површина пословног простора износи око 387м².

Укупна корисна површина стамбеног простора износи око 1.032м².

Укупна корисна површина заједничких просторија износи око 763м².

Укупна корисна површина објекта – зграде 1 износи око 2.182м².

2. изградња вишепородичног стамбеног објекта:

Изградња вишепородичног стамбеног објекта зграда 2 планирана је са два улаза, где је у улазу А предвиђено 40 (четрдесет) стамбених јединица различите структуре и у улазу Б предвиђено 40 (четрдесет) стамбених јединица различите структуре, на кат. парц. бр. 143/13 и 143/16 к.о. Нови Бановци.

У делу објекта - УЛАЗ А планирано је следеће:

Подрумска етажа је намењена за заједничке просторије и паркинг места.

- Заједничке просторије чине: степениште, простор за лифт и хидроцил, комуникација код паркинга, укупне корисне површине око 284м².

Једна гаража за 28 (двадесет осам) паркинг места за путничка возила са манипулативним простором (саобраћајница и пешачки прилаз):

1. П1 паркинг место корисне површине око 11м²;
2. П2 паркинг место корисне површине око 11м²;
3. П3 паркинг место корисне површине око 11м²;
4. П4 паркинг место корисне површине око 11м²;
5. П5 паркинг место корисне површине око 11м²;
6. П6 паркинг место корисне површине око 11м²;
7. П7 паркинг место корисне површине око 11м²;
8. П8 паркинг место корисне површине око 11м²;
9. П9 паркинг место корисне површине око 11м²;
10. П10 паркинг место корисне површине око 11м²;
11. П11 паркинг место корисне површине око 11м²;
12. П12 паркинг место корисне површине око 11м²;
13. П13 паркинг место корисне површине око 11м²;
14. П14 паркинг место корисне површине око 11м²;
15. П15 паркинг место корисне површине око 11м²;
16. П16 паркинг место корисне површине око 11м²;
17. П17 паркинг место корисне површине око 11м²;
18. П18 паркинг место корисне површине око 11м²;
19. П19 паркинг место корисне површине око 11м²;
20. П20 паркинг место корисне површине око 11м²;

21. П21 паркинг место корисне површине око 11м²;
22. П22 паркинг место корисне површине око 11м²;
23. П23 паркинг место корисне површине око 11м²;
24. П24 паркинг место корисне површине око 11м²;
25. П25 паркинг место корисне површине око 11м²;
26. П26 паркинг место корисне површине око 11м²;
27. П27 паркинг место корисне површине око 11м²;
28. П28 паркинг место корисне површине око 11м²;

Укупна корисна површина подрумске етаже износи око 593м².

Приземље је намењено за 10 (десет) стамбених јединица и заједничке просторије у функцији становања.

- Стан бр. 1 корисне површине око 49м²,
- Стан бр. 2 корисне површине око 37м²,
- Стан бр. 3 корисне површине око 39м²,
- Стан бр. 4 корисне површине око 46м²,
- Стан бр. 5 корисне површине око 32м²,
- Стан бр. 6 корисне површине око 52м²,
- Стан бр. 7 корисне површине око 52м²,
- Стан бр. 8 корисне површине око 60м²,
- Стан бр. 9 корисне површине око 57м²,
- Стан бр. 10 корисне површине око 56м².
- Заједничке просторије чине:
 - Ходник корисне површине око 48м²,
 - Ветробран корисне површине око 3м²,
 - Лифт корисне површине око 3м²
 - Степенишни простор корисне површине око 9м².

Укупна корисна површина приземне етаже износи око 543м².

Први спрат намењен је за 10 (десет) станова и заједнички простор у функцији становања.

- Стан бр. 11 корисне површине око 49м²,
- Стан бр. 12 корисне површине око 37м²,
- Стан бр. 13 корисне површине око 39м²,
- Стан бр. 14 корисне површине око 46м²,
- Стан бр. 15 корисне површине око 32м²,
- Стан бр. 16 корисне површине око 52м²,
- Стан бр. 17 корисне површине око 52м²,
- Стан бр. 18 корисне површине око 60м²,
- Стан бр. 19 корисне површине око 57м²,
- Стан бр. 20 корисне површине око 56м².
- Заједничке просторије чине:
 - Ходник корисне површине око 48м²,
 - Лифт корисне површине око 3м²,
 - Степенишни простор корисне површине око 9м².

Укупна корисна површина етаже првог спрата износи око 540м².

Други спрат намењен је за 10 (десет) станова и заједнички простор у функцији становања.

- Стан бр. 21 корисне површине око 49м²,
- Стан бр. 22 корисне површине око 37м²,
- Стан бр. 23 корисне површине око 39м²,
- Стан бр. 24 корисне површине око 46м²,
- Стан бр. 25 корисне површине око 32м²,
- Стан бр. 26 корисне површине око 52м²,
- Стан бр. 27 корисне површине око 52м²,
- Стан бр. 28 корисне површине око 60м²
- Стан бр. 29 корисне површине око 57м²,
- Стан бр. 30 корисне површине око 56м².
- Заједничке просторије чине:
 - Ходник корисне површине око 48м²,
 - Лифт корисне површине око 3м²,
 - Степенишни простор корисне површине око 9м².

Укупна корисна површина етаже другог спрата износи око 540м².

Поткровље је намењено за 10 (десет) станова и заједничке просторије у функцији становања.

- Стан бр. 31 корисне површине око 49м²,
- Стан бр. 32 корисне површине око 37м²,
- Стан бр. 33 корисне површине око 39м²,
- Стан бр. 34 корисне површине око 46м²,
- Стан бр. 35 корисне површине око 32м²,
- Стан бр. 36 корисне површине око 52м²,
- Стан бр. 37 корисне површине око 52м²,
- Стан бр. 38 корисне површине око 60м²,
- Стан бр. 39 корисне површине око 57м²,
- Стан бр. 40 корисне површине око 56м².
- Заједничке просторије чине:
 - Ходник корисне површине око 48м²,
 - Лифт корисне површине око 3м²,
 - Ступенишни простор корисне површине око 9м².

Укупна корисна површина поткровне етаже износи око 540м².

Укупна корисна површина стамбеног простора у улазу А износи око 1.917м².
Укупна корисна површина заједничких просторија у улазу А износи око 836м².
Укупна корисна површина дела зграде 2 у улазу А износи око 2.753м².

У делу објекта - УЛАЗ Б планирано је следеће:

Подрумска етажа је намењена за заједничке просторије и паркинг места.

- Заједничке просторије чине: степениште, простор за лифт и хидроцил, две комуникације, укупне корисне површине око 382м².

Једна гаража за 33 (тридесет три) паркинг места за путничка возила са манипулативним простором (саобраћајница и пешачки прилаз):

1. П1 паркинг место корисне површине око 11м²;
2. П2 паркинг место корисне површине око 11м²;
3. П3 паркинг место корисне површине око 11м²;
4. П4 паркинг место корисне површине око 11м²;
5. П5 паркинг место корисне површине око 11м²;
6. П6 паркинг место корисне површине око 11м²;
7. П7 паркинг место корисне површине око 11м²;
8. П8 паркинг место корисне површине око 11м²;
9. П9 паркинг место корисне површине око 11м²;
10. П10 паркинг место корисне површине око 11м²;
11. П11 паркинг место корисне површине око 11м²;
12. П12 паркинг место корисне површине око 11м²;
13. П13 паркинг место корисне површине око 11м²;
14. П14 паркинг место корисне површине око 11м²;
15. П15 паркинг место корисне површине око 11м²;
16. П16 паркинг место корисне површине око 11м²;
17. П17 паркинг место корисне површине око 11м²;
18. П18 паркинг место корисне површине око 11м²;
19. П19 паркинг место корисне површине око 11м²;
20. П20 паркинг место корисне површине око 11м²;
21. П21 паркинг место корисне површине око 11м²;
22. П22 паркинг место корисне површине око 11м²;
23. П23 паркинг место корисне површине око 11м²;
24. П24 паркинг место корисне површине око 11м²;
25. П25 паркинг место корисне површине око 11м²;
26. П26 паркинг место корисне површине око 11м²;
27. П27 паркинг место корисне површине око 11м²;
28. П28 паркинг место корисне површине око 11м²;
29. П29 паркинг место корисне површине око 11м²;
30. П30 паркинг место корисне површине око 11м²;
31. П31 паркинг место корисне површине око 11м²;
32. П32 паркинг место корисне површине око 11м²;
33. П33 паркинг место корисне површине око 11м²;

Укупна корисна површина подрумске етаже износи око 745м².

Приземље је намењено за 10 (десет) стамбених јединица, три гараже и заједничке просторије у функцији становања.

- Стан бр. 1 корисне површине око 49м²,
- Стан бр. 2 корисне површине око 37м²,
- Стан бр. 3 корисне површине око 39м²,
- Стан бр. 4 корисне површине око 46м²,
- Стан бр. 5 корисне површине око 32м²,
- Стан бр. 6 корисне површине око 52м²,
- Стан бр. 7 корисне површине око 52м²,
- Стан бр. 8 корисне површине око 60м²,
- Стан бр. 9 корисне површине око 57м²,
- Стан бр. 10 корисне површине око 56м².
- Заједничке просторије чине:
 - Ходник корисне површине око 48м²,
 - Ветробран корисне површине око 3м²,
 - Лифт корисне површине око 3м²,
 - Ступенишни простор корисне површине око 9м².
- Гаража - П34 паркинг место корисне површине око 11м²;
- Гаража - П35 паркинг место корисне површине око 11м²;
- Гаража - П36 паркинг место корисне површине око 11м²;

Укупна корисна површина приземне етаже износи око 575м².

Први спрат намењен је за 10 (десет) станова и заједнички простор у функцији становања.

- Стан бр. 11 корисне површине око 49м²,
- Стан бр. 12 корисне површине око 37м²,
- Стан бр. 13 корисне површине око 39м²,
- Стан бр. 14 корисне површине око 46м²,
- Стан бр. 15 корисне површине око 32м²,
- Стан бр. 16 корисне површине око 52м²,
- Стан бр. 17 корисне површине око 52м²,
- Стан бр. 18 корисне површине око 60м²,
- Стан бр. 19 корисне површине око 57м²,
- Стан бр. 20 корисне површине око 56м².
- Заједничке просторије чине:
 - Ходник корисне површине око 48м²,
 - Лифт корисне површине око 3м²,
 - Ступенишни простор корисне површине око 9м².

Укупна корисна површина етаже првог спрата износи око 540м².

Други спрат намењен је за 10 (десет) станова и заједнички простор у функцији становања.

- Стан бр. 21 корисне површине око 49м²,
- Стан бр. 22 корисне површине око 37м²,
- Стан бр. 23 корисне површине око 39м²,
- Стан бр. 24 корисне површине око 46м²,
- Стан бр. 25 корисне површине око 32м²,
- Стан бр. 26 корисне површине око 52м²,
- Стан бр. 27 корисне површине око 52м²,
- Стан бр. 28 корисне површине око 60м²,
- Стан бр. 29 корисне површине око 57м²,
- Стан бр. 30 корисне површине око 56м².
- Заједничке просторије чине:
 - Ходник корисне површине око 48м²,
 - Лифт корисне површине око 3м²,
 - Ступенишни простор корисне површине око 9м².

Укупна корисна површина етаже другог спрата износи око 540м².

Поткровље је намењено за 10 (десет) станова и заједничке просторије у функцији становања.

- Стан бр. 31 корисне површине око 49м²,
- Стан бр. 32 корисне површине око 37м²,
- Стан бр. 33 корисне површине око 39м²,
- Стан бр. 34 корисне површине око 46м²,
- Стан бр. 35 корисне површине око 32м²,
- Стан бр. 36 корисне површине око 52м²,
- Стан бр. 37 корисне површине око 52м²,
- Стан бр. 38 корисне површине око 60м²,
- Стан бр. 39 корисне површине око 57м²,

- Стан бр. 40 корисне површине око 56м².
- Заједничке просторије чине:
 - Ходник корисне површине око 48м²,
 - Лифт корисне површине око 3м²,
 - Степенишни простор корисне површине око 9м².

Укупна корисна површина поткровне етаже износи око 540м².

Укупна корисна површина стамбеног простора у улазу Б износи око 1 920м².

Укупна корисна површина заједничких просторија у улазу А износи око 1 020м².

Укупна корисна површина дела зграде 2 у улазу А износи око 2 940м².

Укупна корисна површина зграде 2 са два улаза А и Б износи око 5 692м².

2. изградња интерне саобраћајнице, манипулативног простора, рампе, паркинга и тротоара око објекта обухвата:

Интерну саобраћајницу, тротоаре и манипулативни простор површине од око 1200м².

На парцели се планира и изградња 16 (шеснаест) паркинг места на растер плочама „зелени паркинг“, тако што ће десет паркинг места бити за потребе станара а шест паркинг места за потребе пословног простора, укупне површине од око 176м², на кат. парц. бр. 3566, 143/13 и 143/16 к.о. Нови Бановци.

Категорија и класа објекта:

Стамбене зграде са три и више станова - В - 112222 - 99.93 %

Зграде за трговину на велико и мало- В - 123002 - 0.07 %

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекти.

Спратност објекта: Максимална дозвољена спратност износи П+2+Пк/Пе.

Спратност планираног објекта је Пд+П+2+Пк.

Заузетост парцеле под планираним и постојећим објектима: Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је око 2.324м².

Заузетост парцеле под планираним објектом бр. 1 у основи приземља износи око 482м².

Заузетост парцеле под планираним објектом бр. 2 у основи приземља износи око 1.320м².

Укупна заузетост парцеле под планираним објектима износи око 1.802м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимални индекс изграђености је 9.296м².

Површина планираног објекта бр. 1 износи око 1.928м².

Површина планираног објекта бр. 2 износи око 5.148м².

Укупна површина планираних објеката је 7.076м².

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 планираног објекта бр. 1 износи око 2.182м².

Корисна површина планираног објекта зграде 2 са два улаза износи око 5.692м².

Корисна површина планиране изградње износиће око 7.879м².

Карактер објекта: Стални.

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

Светла висина просторија: Стамбени простор минимално 2,60м.

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.

- 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 501-312/2021-III-01 од 27.12.2021.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.

- Противпожарна заштита: На основу Услови у погледу мера заштите од пожара издатих од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-17387/21 од 10.11.2021.год. нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара. - Такође, утврђена је обавеза да се пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу доставе на сагласност пројекти за извођење објеката чији саставни део је и Главни пројекат заштите од пожара.

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.

Обрада слободних површина: Слободне површине парцеле уредити у виду травнатих површина. Све слободне површине парковских 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. Планирани паркинг простор на отвореном улази у обухват површина намењених зеленилу.

Пешачке и приступне саобраћајнице: Планираном објекту - згради 1 се приступа са ул. Фрушкогорске, док се планираном објекту - згради 2 приступа са улице Далматинске. Интерна саобраћајница је једносмерна и протеже се кроз комплекс, са проширењима где се шири за потребе манипулативног простора за доставна возила, комунална возила за одвоз смећа као и за случајеве приступа противпожарног возила и планирана је за средње тежак теретни саобраћај.

Планирано је да зграда бр. 2 има два улаза А и Б са спољашње стране објекта којима се приступа са тротоара који се

протеже уз интерну саобраћајницу. Планирана зграда бр. 1 има један улаз коме се приступа са тротоара из дворишта. Паркирање за потребе свих станара и корисника пословног простора је предвиђено на парцели на 110 паркинг места, од чега је 16 (шеснаест) паркинг места поред интерне саобраћајнице а 94 (деведесет четири) су гаражна паркинг места.

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

Одвођење фекалних вода: Одвођење отпадних 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 вишеспородичне 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 вишеспородичних 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 простори загреваће се на чврсто гориво или електричну енергију.

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.

Према уверењу катастра водова РГЗ-а Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад картирана нема уписаних водова.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови: Према условима од ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број: 5/105 2021 од 10.11.2021.год.,

- Електро услови: Према Условима за урбанистички пројекат од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-295812-21 од 23.11.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 24.11.2021.год.,

- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 7638 од 19.11.2021.год. за напајање хидрантске мреже мора се предвидети систем за повишење притиска који се не може прикључити директно на водоводну мрежу.

До предметне локације није изведена канализација употребљених вода, у току је пројектовање насељске мреже канализације употребљених вода, пројекти треба да буду готови до 01.02.2022. год. након чега следи усвајање динамике извођења као и дефинисање узајамних обавеза у вези комуналног опремања предметне локације са надлежном институцијом.

- 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 Д210-513533/1-2021 од 10.11.2021.год.,

- Гасни услови: Према условима од „Гас-феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 4036-2/21 од 01.12.2021.год.

Према Техничким условима – извештају о могућности прикључења објекта од „Гас-феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 4036-3/21 од 01.12.2021.год.

Напомена:

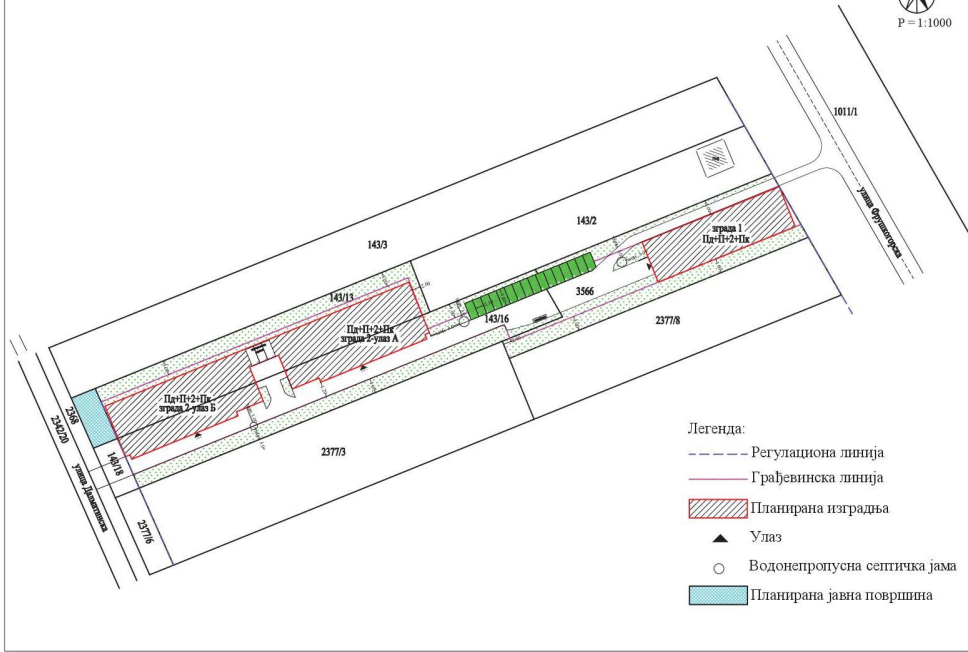
Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Пре подношења захтева за грађевинску дозволу извршити парцелацију кат. парц. 143/13 к.о. Нови Бановци за потребе формирања јавне површине – дела улице Далматинске као и одрицање права својине на кат.парц. бр. 143/18 к.о. Нови Бановци ради јавне површине намењене за део улице Далматинске.

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 регулационих и грађевинских линија

N
P = 1:1000



Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат. парц. бр. 143/13, 143/16 и 3566 к.о. Нови Бановци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-23309/2021 од 03.11.2021.год.
2. Уверење катастра водова за кат. парц. бр. 143/ 13, 143/16 и 356 к.о. Нови Бановци од РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302- 24919/2021 од 28.10.2021.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области животне средине, издатим од стране Општинске управе општине Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-312/2021-III-01 од 27.12.2021.год.
4. Услови ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова број: 5/105 2021 од 10.11.2021.год.,
5. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.- 88.1.1.0.-Д-07.17.-295812-21 од 23.11.2021.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 24.11.2021.год..
6. Услови у погледу мера заштите од пожара МУП РС – Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-17387/21 од 10.11.2021.год.
7. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 7638 од 19.11.2021.год.
8. 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 Д210-513533/1-2021 од 10.11.2021.год.
9. Услови од „Гас-феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 4036-2/21 од 01.12.2021.год.
10. Технички услови – извештај о могућности прикључења објекта од „Гас Феромонт“ А.Д. Стара Пазова број 4036-3/21 од 01.12.2021.год.
11. Катастарско топографски план кат. парц. бр. 143/ 13, 143/16 и 3566 к.о. Нови Бановци израђен од стране агенција „GEOSLAI“ Београд-Земун август 2021.год.
12. Идејно решење израђено од с.р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ из Старе Пазове бр. пројекта ИДР-ГП-036/21, Стара Пазов: октобар 2021.год.,
13. Пуномоћ за заступање од стране „LUPU INVESTMENTS“ д.о.о. Београд, дато с.р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ из Старе Пазов: овлашћеном лицу Марина Маринко Новак из Старе Пазове, електронски потписано 10.08.2021.год.,
14. Такса за решење у износу од 4210,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
15. 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.
16. Накнада за ЦЕОП у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 41-51000000, прималац Агенција за привредне регистре.
17. Такса за локацијске услове у износу од 630.185,00 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:

Радомир Невајда, дипл.правник
Биљана Симеуновић, струк.инж.грађ.

Начелница:

Душанка Грозданић Миловић, дипл.инг.арх.

Доставити:

1. „LUPU INVESTMENTS “ д.о.о. из Београда, путем пуномоћника,
2. Одељење за привреду ОУ Стара Пазова,
3. ЈП „Чистоћа“ Стара Пазова,
4. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
5. „Водовод и канализација“ ЈП Стара Пазова,
6. „Телеком Србија“ А.Д. Београд, Извршна јединица Сремска Митровица,
7. „Гас-феромонт“ А.Д. Стара Пазова.