



Република Србија
Општина Стара Пазова
Општинска управа Стара Пазова
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-СПЗ-22760-ЛОСА-4/2022
Дана: 31.10.2022. године
Стара Пазова, Светосавска 11
Број телефона: 022/310-170
БС

**ИЗМЕНА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА
БРОЈ РОР-СПЗ-22760-ЛОСН-2/2022 од 18.08.2022. године
ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ЗА ПРОИЗВОДЊУ БЕТОНСКИХ ОБЛОГА И
ПОСЛОВНО – СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 3513/17, 3513/18 и 3514/8 к.о. Стари Бановци
ул. Царски пут бб у Старим Бановцима
блок 33**

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

из Старих Бановаца, ул. Грчка бр. 30

Пуномоћник: „Urban Project“ д.о.о. (ПИБ 111553102)

из Старе Пазове, ул. Шафарикова бр. 10,

чије је овлашћено лице Зоран Мишић

Број и дан подношења захтева: РОР-СПЗ-22760-ЛОСН-2/2022 од 28.10.2022. године.

Подаци о локацији: Зона становања - блок 33 намењен је индивидуалном становању са пратећим пословним и помоћним објектима.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3513/17 к.о. Стари Бановци, уписана у лист непокретности број 4941 к.о. Стари Бановци у површини од 13а 68м².

Према увиду у Јавни приступ републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3513/18 к.о. Стари Бановци, уписана у лист непокретности број 4941 к.о. Стари Бановци у површини од 13а 60м².

Према увиду у Јавни приступ републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3514/8 к.о. Стари Бановци, уписана у лист непокретности број 4941 к.о. Стари Бановци у површини од 25а 79м².

Намена парцеле: Зона становања је дефинисана као зона породичне стамбене изградње и мешовите стамбене изградње. У или уз сваки стамбени објекат дозвољава се изградња пословног простора само са делатностима које не ремете становање.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Степен заузетости парцеле: До 50% (максимално 2.654м²).

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

Индекс изграђености парцеле: До 0,7 (максимално 3.715м²).

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 1.592м²).

Намена објекта: Мењају се локацијски услови број ROP-SPZ-22760-LOCH-2/2022 од 18.08.2022. године у делу који се односи на обавезу склапања уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре, из разлога што је у међувремену изведена водоводна мрежа у делу улице Царски пут до предметног комплекса на кат.парц. бр. 3513/17, 3513/18 и 3514/8 к.о. Стари Бановци, а према допуни техничких услова од ЈКП „Водовод и канализација“ Стара Пазова бр. 7690-1 од 28.10.2022. године

У осталим деловима локацијски услови број ROP-SPZ-22760-LOCH-2/2022 од 18.08.2022. године остају непромењени.

Категорија и класа објекта:

Објекат за производњу подних и зидних облога – В – 125102 – 100%

Пословно – стамбени објекат:

Стамбени део – А – 111011 – 49,51%

Пословни део – Б – 122011 – 50,49%

Фазност изградње: Нема фазне изградње.

Тип објекта: Слободностојећи објекти.

Спратност објекта: Максимална дозвољена спратност износи П+1+Пк.

Спратност планираних објеката је П+0-П+1.

Заузетост парцеле: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 2.654m^2 .

Заузетост парцеле под производним објектом износи око 1.025m^2 .

Заузетост парцеле под пословно – стамбеним објектом износи око 230m^2 .

Укупна заузетост износи око 1.255m^2 .

Бруто развијена површина свих етажа: Максимално дозвољена изграђеност парцеле је 3.715m^2 .

Бруто површина производног објекта износиће око 1.025m^2 .

Бруто површина пословно – стамбеног објекта износиће око 460m^2 .

Укупна бруто развијена грађевинска површина износиће око 1.485m^2 .

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 производног објекта износиће око 995m^2 .

Корисна површина пословно – стамбеног објекта износиће око 400m^2 .

Укупна корисна површина објеката износиће око 1.395m^2 .

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: Кота приземља је минимум $+0.10\text{m}$ у односу на припадајуће саобраћајнице.

Светла висина просторија:

Стамбени простор - минимално $2,60\text{m}$.

Пословни простор - минимално $2,80\text{m}$.

Производни простор - минимално $2,80\text{m}$, а у зависности од технологије производње.

Осветљење и вентилација: Све просторије у објектима морају имати вентилацију, дневно или вештачко светло.

Прозорски отвори према кат.парц. бр. 3515 к.о. Стари Бановци морају имати парпетни зид минималне висине од 1,80м.

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 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.

Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Водни и канализациони услови:

Према допуни Техничких услова од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 7690-1 од 28.10.2022. 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.

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Допуна Техничких услова од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 7690-1 од 28.10.2022. год.
2. Захтев за измену локацијских услова од „URBAN PROJECT“ д.о.о. из Старе Пазове од 28.10.2022. године
3. Пуномоћје за заступање од стране „CONCRETE LAND“ д.о.о. из Старих Бановаца дато „URBAN PROJECT“ д.о.о. из Старе Пазове, у Старим Бановцима 27.06.2022. године.
4. Такса за захтев у износу од 4.210,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
5. 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.
6. Накнада за ЦЕОП у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 73-51168931, 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. „CONCRETE LAND“ д.о.о. из Старих Бановаца, путем пуномоћника,
2. „Водовод и канализација“ ЈП Стара Пазова.