



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-9854-LOCA-13/2022

Дана: 02.06.2022. године

Стара Пазова, Светосавска бр.11

Тел: 022/310-170

**ИЗМЕНА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА**

**број ROP-SPZ-9854-LOC-1/2021**

**број ROP-SPZ-9854-LOCA-4/2021,**

**и**

**број ROP-SPZ-9854-LOCA-8/2021**

**ЗА**

**РУШЕЊЕ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА**

**И ИЗГРАДЊУ кондоминијумског насеља**

**I фаза**

**стамбено-пословни објекат**

**СА УГРАДЊОМ УНУТРАШЊЕ ГАСНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ**

**на кат. парц. бр. 1461, 1462, 1463, 1468, 1469 и 1470 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 основ за израду измењених 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, 2/20 и 29/21).

**Подносилац захтева:** „INVEST GLOBAL GROUP 021“ д.о.о. (ПИБ 111094052)

из Новог Сада - Ченеј, 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-I спрат,

чији је законски заступник Горан Зековић

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-9854-LOCA-13/2022 од 30.05.2022. 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 06а 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 16а 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 који је потврђен од стране овог органа дана 05.04.2021. године под бројем: 350-62/2021-III-05.

**Врста земљишта:** Земљиште у грађевинском подручју.

**Степен заузетости парцеле:** До 70% (максимално 3.541м<sup>2</sup>) рачунајући и саобраћајне површине.

*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:** Измена локацијских услова број ROP-SPZ-9854-LOCA-4/2021 од 24.06.2021.год. и број ROP-SPZ-9854-LOCA-8/2021 од 20.09.2021.год. по којима је исходована грађевинска дозвола број ROP-SPZ-9854-CPA-5/2021 дана 28.06.2021.год. и ROP-SPZ-9854-CPAN-11/2021 бр. 25.10.2021. год. Изменом се предвиђа:

- промена броја просторија у подруму тако што је просторија под редним бројем 3-техничка просторија корисне површине око 37м<sup>2</sup> издељена на три просторије бројевима V-техничка просторија корисне површине око 11м<sup>2</sup>, VI-техничка просторија корисна површина око 11м<sup>2</sup> и VII – остава корисна површина око 13м<sup>2</sup>, због чега се променила и укупна корисна површина подрума која уместо 518м<sup>2</sup> износи 516м<sup>2</sup>,
- измена комплетног распореда и садржаја просторија у приземљу тако што се уместо просторија: локала, предпростора са мушким и женским wc-ом, оставе и канцеларије уведе следеће просторије: продајни простор, позадински простор, канцеларија, трокадеро, две гардеробе, толает-предпростор, мушки и женски тоалет, комора за воће и поврће, минусна комора, комора за месо и деликатес, пекаре и електро собе, чиме се променила и корисна површина приземља те уместо 558м<sup>2</sup> износи 548м<sup>2</sup>,
- да је укупна корисна површина објекта те уместо 3658м<sup>2</sup> износи 3646м<sup>2</sup>,
- промена положаја шахта водомера и шахта за појачавач притиска. Шахт за водомере се налазио на 1.5м од регулационе линије ул. Пере Чодановића, а сада се налази на 1.5м од регулационе линије ул. Миленка Певца. Положај шахта за појачивач притиска за хидрантску мрежу налазио се поред шахта водомера ка ул. Пере Чодановића а сада је смештен у подруму у оквиру техничке просторије обележене редним бројем V,
- повећање инсталисане снаге у локалу са 100kW на 140kW.

**У осталим деловима локацијски услови број ROP-SPZ-9854-LOC-1/2021 од 10.05.2021. год., ROP-SPZ-9854-LOCA-4/2021 од 24.06.2021.год. и број ROP-SPZ-9854-LOCA-8/2021 од 20.09.2021.год. остају непромењени.**

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

Стамбени део - В - 112222 – 83,0 %

Пословни део - В - 123002 – 17,0 %

**Фазност изградње:** Прва фаза изградње.

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

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

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

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле под објектима је око  $3.541\text{m}^2$ .

Заузетост парцеле под планираним објектом износи око  $607\text{m}^2$ .

**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, парпетима и оградама).*

**Корисна површина објекта:** Укупна корисна површина свих простора, након измене корисне површине подрума и приземља се мења те уместо  $3659\text{m}^2$  износи око  $3646\text{m}^2$ .

**Карактер објекта:** Стални.

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

Пословни простор минимално 2,80м

Гаража минимум 2,40м.

**Осветљење и вентилација:** Све просторије у објекту 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.

**Обрада слободних површина:** Слободне површине парцеле уредити у виду травнатих површина. Све слободне површине парковски уредити са засадам високог и ниског растиња.

**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.-236523-22 од 31.05.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 01.06.2022. год.
- Водни и канализациони услови:

Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 5452 од 02.06.2022. 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.

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

1. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 5452 од 02.06.2022. год.
2. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-236523-22 од 31.05.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 01.06.2022. год.
3. Идејно решење -сепарат израђено од стране „G&P PRO-ING“ д.о.о Стара Пазова, бр. пројекта ИДР-01/21, Стара Пазова, мај 2022.год.
4. Пуномоћ 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 Зековић Горану из Старе Пазове, оверено дана 10.03.2021.год. од стране јавног бележника Петра Ђурђевића у Старој Пазови под бројем УОП-I:1011-2021.
5. Пуномоћ за заступање од стране INVEST GLOBAL GROUP 021“ д.о.о. из Новог Сада – Ченеја, дато „G&P PRO-ING“ д.о.о. из Старе Пазове тј. заступнику Зековић Горану из Старе Пазове, оверено дана 08.03.2021.год. од стране јавног бележника Петра Ђурђевића у Старој Пазови под бројем УОП-I:191-2021.
6. Републичка административна такса у износу од 4.210,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
7. Општинска административна такса 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.
8. Накнада за ЦЕОП у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 89-51092328, 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.

Обрада:

Радомир Невајда, дипл.правник

Биљана Симеуновић, струк.инж.грађ.

Начелница,

Душанка Грозданић Миловић, дипл.инж.арх.

**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,