



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа Стара Пазова

Одељење за урбанизам и грађење

Број: РОР-СПЗ-16888-СРП-3/2022

Дана: 10. август 2022.године

Стара Пазова, Светосавска 11

Тел: 022/310-170

СЋ

Начелница Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Стара Пазова, Душанка Грозданић Миловић, на основу члана 134. став 2. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09, 64/2010, 24/2011, 121/2012, 42/2013, 50/2013, 98/2013, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021), члана 20. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС" број 68/2019) и члана 17. Одлуке о организацији општинске управе општине Стара Пазова ("Сл. лист општина Срема", бр. 40/2019), по овлашћењу начелника Општинске управе општине Стара Пазова, број 031-111/2021-III од 21.07.2021.године, решавајући по захтеву поднетом од стране инвеститора "Invest global group 021" д.о.о. из Новог Сада, Ченеј, Салаш 133 (ПИБ 111094052) и "Concrete Land" доо Стари Бановци, ул. Грчка број 30 (ПИБ 105806004), путем пуномоћника "G&P Pro-Ing" доо Стара Пазова, ул. Тирила и Методија број 15/1 (ПИБ 103648928), путем законског заступника Зековић Горана из Старе Пазове, за издавање решења о грађевинској дозволи за уклањање стамбеног објекта на кат. парц.број 1455 к.о. Стари Бановци и прву фазу изградње кондоминијумског насеља која обухвата изградњу стамбено-пословног објекта број 1 на кат.парц.број. 1452/2, 1453/2, 1455 и 1457 све у к.о. Стари Бановци у Старим Бановцима, угао улица Миленка Певца и Пере Чодановића бб, доноси решење:

ГРАЂЕВИНСКА ДОЗВОЛА

Инвеститорима "INVEST GLOBAL GROUP 021" Д.О.О. из Новог Сада и **"CONCRETE LAND" ДОО** из Старих Бановаца у по ½ дела **издаје се грађевинска дозвола за уклањање** породичне стамбене зграде, спратности П+0, бруто пов. 82,00м² на кат. парц.број 1455, пов. 08а 49м² уписане у лист непокретности број 775 к.о. Стари Бановци и изградњу прве фазе кондоминијумског насеља који обухвата **изградњу** вишепородичног стамбено-пословног објекта број 1, спратности Пд+П+4+Пе, бруто пов. 5.360,63м², нето пов. 4.562,16м², спратне висине од 3,0м (подрум), 3,0м (приземље), 2,7м (спратови и повучена етаже), габарита 39,11мх20,00м, категорије и класификације В 112222, на кат.

парц.број 1452/2, пов. 02а 25м² уписане у лист непокретности број 5202 к.о. Стари Бановци, кат. парц.број 1453/2, пов. 03а 59м² уписане у лист непокретности број 5202 к.о. Стари Бановци, кат. парц.број 1455, пов. 08а 49м² уписане у лист непокретности број 775 к.о. Стари Бановци и кат. парц.број 1457, пов. 12а 47м² уписане у лист непокретности број 5227 к.о. Стари Бановци у Старим Бановцима, угао улица Миленка Певца и Пере Чодановића бб, са уградњом унутрашње гасне инсталације путем генератора топлотне енергије на гас, капацитета 285 kW. Површина интерних саобраћајница са манипулативним простором, пешачким стазама и тротоарима износи укупно 328,68м² (231,67м²-саобраћајница, 76,23м²-стазе). Вишепородични стамбено-пословни објекат број 1 се састоји од **подрума** у оквиру кога се налази гаража 1, гаража 2 и заједнички простор (нето пов. 49,61м²). Гаража 1 се састоји од:

-манипулативног простора, нето пов. 129,68м²,

-1г. паркинг место, нето пов. 11,52м²,

2г. паркинг место, нето пов. 13,51м²,

3г. паркинг место, нето пов. 13,50м²,

4г. паркинг место, нето пов. 12,01м²,

5г. паркинг место, нето пов. 12,94м²,

6г. паркинг место, нето пов. 12,45м²,

7г. паркинг место, нето пов. 12,45м²,

8г. паркинг место, нето пов. 12,94м²,

9г. паркинг место, нето пов. 12,00м²,

10г. паркинг место, нето пов. 13,51м²,

11г. паркинг место, нето пов. 12,96м²,

12г. паркинг место, нето пов. 12,96м²,

1ос, остава, нето пов. 3,95м²,

2ос, остава, нето пов. 4,58м²

3ос, остава, нето пов. 4,58м²,

4ос, остава, нето пов. 4,08м²

5ос, остава, нето пов. 4,40м²,

6ос, остава, нето пов. 4,28м²

7ос, остава, нето пов. 3,77м²,

8ос, остава, нето пов. 3,88м²

9ос, остава, нето пов. 3,59м²,

10ос, остава, нето пов. 4,04м²

11ос, остава, нето пов. 4,48м²,

12ос, остава, нето пов. 3,92м².

Укупна нето пов. износи 331,97м²

Гаража 2 се састоји од:

-манипулативног простора, нето пов. 129,68м²,

-13г. паркинг место, нето пов. 12,96м²,

14г. паркинг место, нето пов. 14,95м²,

15г. паркинг место, нето пов. 13,50м²,

16г. паркинг место, нето пов. 12,00м²,

17г. паркинг место, нето пов. 12,96м²,

18г. паркинг место, нето пов. 12,47м²,

19г. паркинг место, нето пов. 12,71м²,

20г. паркинг место, нето пов. 12,72м²,

21г. паркинг место, нето пов. 12,00м²,

22г. паркинг место, нето пов. 13,51м²,

23г. паркинг место, нето пов. 13,51м²,

24г. паркинг место, нето пов. 11,52м²,

13ос, остава, нето пов. 3,92м²,

14ос, остава, нето пов. 4,48м²

15ос, остава, нето пов. 4,04м²,

16ос, остава, нето пов. 3,59м²

17ос, остава, нето пов. 3,89м²,

18ос, остава, нето пов. 3,77м²

19ос, остава, нето пов. 3,37м²,

20ос, остава, нето пов. 4,33м²

21ос, остава, нето пов. 4,08м²,

22ос, остава, нето пов. 4,58м²

23ос, остава, нето пов. 4,58м²,

24ос, остава, нето пов. 3,95м².

Укупна нето пов. износи 334,07м².

Укупна нето пов. подрума износи 715,65м², укупна бруто пов. подрума износи 784,89м².

Приземна етажа обухвата:

-стан број 1-нето пов. 61,10м²,

- стан број 2-нето пов. 71,92м²,

-стан број 3-нето пов. 80,27м²,

- стан број 4-нето пов. 51,14м²,

-стан број 5-нето пов. 69,58м²,

-стан број 6-нето пов. 50,38м²,

-пословни простор, локал број 1 (продавница беле технике)-нето пов.189,91м²,

-заједничке просторије, нето пов. 68,82м²,

-остава, нето пов. 6,72м².

Укупна нето пов. стамбеног простора износи 384,39м², укупна нето пов. приземља износи 649,84м², укупна бруто пов. приземља износи 742,43м².

Прва етажа обухвата:

-стан број 7-нето пов. 48,91м²,

- стан број 8-нето пов. 74,28м²,

-стан број 9-нето пов. 31,84м²,

- стан број 10-нето пов. 64,24м²,

-стан број 11-нето пов. 51,05м²,

-стан број 12-нето пов. 69,65м²,

- стан број 13-нето пов. 50,48м²,

- стан број 14-нето пов. 68,48м²,

-стан број 15-нето пов. 30,99м²,

- стан број 16-нето пов. 76,24м²,

-стан број 17-нето пов. 48,47м²,

-заједничке просторије, нето пов. 67,49м²,

Укупна нето пов. стамбеног простора износи 614,63м², укупна нето пов. прве етаже износи 682,12м², укупна бруто пов. прве етаже износи 796,88м².

Друга етажа обухвата:

-стан број 18-нето пов. 48,91м²,

- стан број 19-нето пов. 74,28м²,

-стан број 20-нето пов. 31,84м²,

- стан број 21-нето пов. 64,24м²,

-стан број 22-нето пов. 51,05м²,

-стан број 23-нето пов. 69,65м²,

- стан број 24-нето пов. 50,48м²,

- стан број 25-нето пов. 68,48м²,

-стан број 26-нето пов. 30,99м²,

- стан број 27-нето пов. 76,24м²,

-стан број 28-нето пов. 48,47м²,

-заједничке просторије, нето пов. 67,49м²,

Укупна нето пов. стамбеног простора износи 614,63м², укупна нето пов. друге етаже износи 682,12м², укупна бруто пов. друге етаже износи 796,88м².

Трећа етажа обухвата:

-стан број 29-нето пов. 48,91м²,

- стан број 30-нето пов. 74,28м²,

-стан број 31-нето пов. 31,84м²,

- стан број 32-нето пов. 64,24м²,

-стан број 33-нето пов. 51,05м²,

-стан број 34-нето пов. 69,65м²,

- стан број 35-нето пов. 50,48м²,

- стан број 36-нето пов. 68,48м²,

- стан број 37-нето пов. 30,99м²,
- стан број 38-нето пов. 76,24м²,
- стан број 39-нето пов. 48,47м²,
- заједничке просторије, нето пов. 67,49м²,

Укупна нето пов. стамбеног простора износи 614,63м², укупна нето пов. треће етаже износи 682,12м², укупна бруто пов. треће етаже износи 796,88м².

Четврта етажа обухвата:

- стан број 40-нето пов. 48,91м²,
- стан број 41-нето пов. 74,28м²,
- стан број 42-нето пов. 31,84м²,
- стан број 43-нето пов. 64,24м²,
- стан број 44-нето пов. 51,05м²,
- стан број 45-нето пов. 69,65м²,
- стан број 46-нето пов. 50,48м²,
- стан број 47-нето пов. 68,48м²,
- стан број 48-нето пов. 30,99м²,
- стан број 49-нето пов. 76,24м²,
- стан број 50-нето пов. 48,47м²,
- заједничке просторије, нето пов. 67,49м²,

Укупна нето пов. стамбеног простора износи 614,63м², укупна нето пов. четврте етаже износи 682,12м², укупна бруто пов. четврте етаже износи 796,88м².

Повучена етажа обухвата:

- стан број 51-нето пов. 105,60м²,
- стан број 52-нето пов. 78,93м²,
- стан број 53-нето пов. 64,02м²,
- стан број 54-нето пов. 65,63м²,
- стан број 55-нето пов. 78,67м²,
- стан број 56-нето пов. 105,50,

-заједничке просторије, нето пов. 59,79м²,

Укупна нето пов. стамбеног простора износи 498,35м², укупна нето пов. повучене етаже износи 558,14м², укупна бруто пов. повучене етаже износи 645,79м².

На предметном земљишту се налази и 17 паркинг места, означених као:

-1с паркинг место-нето пов. 12,00м²,

-2с паркинг место-нето пов. 12,00м²,

-3с паркинг место-нето пов. 12,00м²,

-4с паркинг место-нето пов. 12,00м²,

-5с паркинг место-нето пов. 12,00м²,

-6с паркинг место-нето пов. 12,00м²,

-7с паркинг место-нето пов. 12,00м²,

-8с паркинг место-нето пов. 12,00м²,

-9с паркинг место-нето пов. 12,00м²,

-10с паркинг место-нето пов. 12,00м²,

-11с паркинг место-нето пов. 12,00м²,

-12с паркинг место-нето пов. 12,00м²,

-13с паркинг место-нето пов. 12,00м²,

-14с паркинг место-нето пов. 12,00м²,

-15с паркинг место-нето пов. 12,00м²,

-16с паркинг место-нето пов. 12,00м²,

-17с паркинг место-нето пов. 12,00м²

Укупна нето пов. стамбеног простора износи 3.341,26м², укупна нето пов. заједничког простора износи 448,18м².

Преостала недостајућа инфраструктура за предметну изградњу ће се обезбедити на основу закљученог уговора дана 01.08.2022. године, између Општине Стара Пазова, у својству инвеститора, са једне стране и "Invest Golobal Group 021" доо, Нови Сад, Ченеј, Салаш 133, заступник Немања Николић и "Concrete land" доо Стари Бановци, директор Петар Преочанин, у својству финансијера изградње који за предмет има објекат комуналне инфраструктуре у виду дела фазе број два по решењу о грађевинској дозволи број ROP-SPZ-10628-СПИ-3/2021 од 19.08.2021. године који обухвата изградњу јавног осветљења са 19 стубова са дужином кабла од 300,00м и фазу број четири по поменутом решењу које обухвата изградњу коловоза- проширење у дужини од 98,00м, површине 98,50м², колских прилаза површине 96,00м², паркинга од бехатона површине 400,50м² са 28 паркинг места,

тротоар у дужини од 4,00м површине 6,00м² и бицикличичку стазу дужине 142,00м², површине 327,00м. За прву фазе изградње кондоминијумског насеља ће се изградити 17 паркинг места на основу закљученог уговора.

Износ доприноса је утврђен у висини од 1.592.037,00 динара на основу Одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта ("Службени лист општина Срема" број 05/2015, 17/2015, 9/17 и 12/2022), али како су се инвеститори у поднетом захтеву изјаснили да ће платити износ доприноса једнократно то произлази да износ доприноса уз умањење од 30% се утврђује у висини од 1.114.426,00 динара који се мора уплатити најкасније до подношења пријаве радова у целости на жиро рачун број 840-742251843-73, позив на број 97 72-235, прималац општина Стара Пазова. Уговор о регулисању међусобних односа у вези комуналног опремања неуређеног грађевинског земљишта је закључен дана 01.08.2022. године, између Општине Стара Пазова, у својству инвеститора, са једне стране и "Invest Golobal Group 021" доо, Нови Сад, Ченеј, Салаш 133, заступник Немања Николић и "Concrete land" доо Стари Бановци, директор Петар Преочанин, у својству финансијера изградње, са друге стране, који за предмет има финансирање и изградњу објекта комуналне инфраструктуре на кат. парц.број 1951/1 и 1950/1 к.о. Стари Бановци, које се налазе у јавној својини општине Стара Пазова, ради прикључења вишепородичног стамбено-пословног објекта који ће се градити у две фазе на кат. парц.број 1453/2, 1455, 1457 и 1452/2 к.о. Стари Бановци, које се налазе у својини финансијера изградње. Процењена вредност радова за изградњу комуналне инфраструктуре износи укупно 12.199.275,75 динара без пдв-а. Чланом 8. наведеног уговора је дефинисано да ако је износ доприноса мањи од износа којим финансијер изградње учествује у уређивању грађевинског земљишта, сматраће се да је измирио обавезу плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта. Узимајући у обзир наведено произилази да су инвеститори ослобођени обавезе плаћања утврђеног доприноса за уређивање грађевинског земљишта, те да ће се сматрати да је измирена обавеза плаћања доприноса.

Саставни део овог решења су:

-Локацијски услови издати од стране овог одељења под бројем ROP-SPZ-1688-LOC-1/2022 од 22.06.2022. године и решење о исправци техничке грешке у издатим локацијским условима, број ROP-SPZ-TECCORO-224712/2022 од 23.06.2022. године,

-Извод из пројекта са Главном свеском-0, израђен од стране "G&P Pro-Ing" доо Стара Пазова, ул. Тирила и Методија број 15, законски заступник Зековић Горан, у јулу месецу 2022.године, под бројем пгд-04/22, гл. и одг. пројектант дипл. инж. грађ. Зековић Горан са лиценцом број 311 5492 03, са изјавом вршиоца техничке контроле извршене од стране ср "Техно Пројект" Марина Маринко Новак, Стара Пазова, под бројем ТК-11-07/2022, у јулу месецу 2022.године, вршилац техничке контроле маст. инж. арх. Лана Станковић са лиценцом број 210А 01130 19 (за пгд 1, 3/1 и 3/2), дипл. инж. грађ. Жељко Радановић са лиценцом број 311 6019 03 (за пгд 2/1, 2/2 и 10), дипл. инж. ел. Зоран Вулић са лиценцом број 350 К849 11 (за пгд 4 и 6/4), дипл.инж.маш. Дејан Спахић са лиценцом број 330 D773 06 (за пгд 6/1, 6/2 и 6/3), дипл.инж.маш. Зоран Тијанић са лиценцом број 333 1615 03 (за пгд 6/4) и дипл. Инж. маш. Зоран Вулић са лиценцом број 350 К849 11,

-Пројекат за грађевинску дозволу-пгд архитектуре-1, израђен од стране "G&P Pro-Ing" доо Стара Пазова, ул. Тирила и Методија број 15, законски заступник Зековић Горан, у јулу месецу 2022. године, под бројем пгд-04/22, одг. пројектант дипл. инж. арх. Биљана Саватић са лиценцом број 300 М738 13,

-Пројекат за грађевинску дозволу-пгд конструкције-2/1, израђен од стране "G&P Pro-Ing" доо Стара Пазова, ул. Тирила и Методија број 15, законски заступник Зековић Горан, у јулу месецу 2022. године, под бројем пгд-04/22, одг. пројектант дипл. инж. грађ. Зековић Горан са лиценцом број 311 5492 03,

-Пројекат за грађевинску дозволу-пгд интерне саобраћајнице-2/2, израђен од стране "G&P Pro-Ing" доо Стара Пазова, ул. Тирила и Методија број 15, законски заступник Зековић Горан, у јулу месецу 2022. године, под бројем пгд-04/22, одг. пројектант дипл. инж. грађ. Зековић Горан са лиценцом број 311 5492 03,

-Пројекат за грађевинску дозволу-пгд хидр. инсталација-3/1, водовод и канализација, израђен од стране "G&P Pro-Ing" доо Стара Пазова, ул. Тирила и Методија број 15, законски заступник Зековић Горан, у јулу месецу 2022. године, под бројем пгд-04/22, одг. пројектант дипл. инж. арх. Биљана Саватић са лиценцом број 300 М738 13,

-Пројекат за грађевинску дозволу-пгд хидрантске мреже-3/2, израђен од стране "G&P Pro-Ing" доо Стара Пазова, ул. Тирила и Методија број 15, законски заступник Зековић Горан, у јулу месецу 2022. године, под бројем пгд-04/22, одг. пројектант дипл. инж. арх. Биљана Саватић са лиценцом број 300 М738 13,

-Пројекат за грађевинску дозволу-пгд ел. инсталација-4, израђен од стране "BSN ENERGY" д.о.о. из Старе Пазове, ул. Бранка Радичевића бр.10, одг. лице пројектанта Божановић Ненад, у јулу месецу 2022. године под бројем ПГД-1807/22, одг. пројектант дипл. инж. ел. Дамир И Каталинић са лиценцом број 350 7704 04,

-Пројекат за грађевинску дозволу - пгд инсталације грејања - 6/1, израђен од стране "Vukaz term" доо Стара Пазова, ул. Браће Бабин бр. 6, одг. лице Соња Вукашиновић, у јулу месецу 2022. године, под бројем пгд-190/22, одг. пројектант дипл.инж.маш. Зоран Вукашиновић са лиценцом број 330 8249 04,

-Пројекат за грађевинску дозволу - пгд унутрашње гасне инсталације - 6/2, израђен од стране "Vukaz term" доо Стара Пазова, ул. Браће Бабин бр. 6, одг. лице Соња Вукашиновић, у јулу месецу 2022.године, под бројем пгд-198/22, одг. пројектант дипл.инж.маш. Зоран Вукашиновић са лиценцом број 330 8249 04,

- Пројекат за грађевинску дозволу - пгд инсталације вентилације у гаражи - 6/3, израђен од стране "Vukaz term" доо Стара Пазова, ул. Браће Бабин бр. 6, одг. лице Соња Вукашиновић, у јулу месецу 2022. године, под бројем пгд-199/22, одг. пројектант дипл.инж.маш. Зоран Вукашиновић са лиценцом број 330 8249 04,

- Пројекат за грађевинску дозволу-пгд лифта-4, израђен од стране "Клееманн лифтови" доо, Шимановци, ул. Голубиначка бб у јулу месецу 2022. године, под бројем кле-22-038-пгд, одг. пројектант дипл. инж. маш. Ранко Јовичић са лиценцом број 333 Е311 07 и дипл. инж. ел. Јелена Вујанић са лиценцом број 352 Ј686 11,

- Пројекат за грађевинску дозволу-пгд припремних радова-10, израђен од стране "G&P Pro-Ing" доо Стара Пазова, ул. Тирила и Методија број 15, законски заступник Зековић Горан, у јулу месецу 2022. године, под бројем пгд-04/22, одг. пројектант дипл. инж. грађ. Зековић Горан са лиценцом број 311 5492 03,

- Елаборат енергетске ефикасности, израђен од стране "G&P Pro-Ing" доо Стара Пазова, ул. Тирила и Методија број 15, законски заступник Зековић Горан, у 2022. години, под бројем

04e/22, овлашћено лице дипл. инж. арх. Биљана Саватић са лиценцом број 381 1332 14

-Елаборат заштите од пожара, израђен од стране "G&P Pro-Ing" доо Стара Пазова, ул. Тирила и Методија број 15, законски заступник Зековић Горан, у јулу месецу 2022. године, под бројем езоп-04/22, овлашћено лице дипл. инж. зоп Радивој Илић са лиценцом 09/152-2235/16,

-Геотехнички елаборат израђен од стране "Институт за путеве" ад Београд, Булевар Пеке Дапчевића број 45 у јуну месецу 2017. године, одг. пројектант дипл. инж. геологије Светозар Миленковић са лиценцом број 391 М668 13.

Грађевинска дозвола престаје да важи ако се не изврши пријава радова у року од три године од дана правноснажности решења којим је издата грађевинска дозвола. Уз пријаву радова се подноси доказ о регулисању обавеза у погледу доприноса за уређивање грађевинског земљишта, доказ о плаћеној административној такси, и накнади за Централну евиденцију, сагласност на студију о процени утицаја на животну средину, ако је обавеза њене израде утврђена, одн. одлука да није потребна израда студије и типски уговор за иградњу прикључка на дистрибутивни систем електричне енергије, који је оператор доставио инвеститору уз услове пројектовања и прикључења, у поступку исходавања локацијских услова. О поднетој пријави се обавештава грађевинска инспекција од стране овог органа.

Грађевинска дозвола престаје да важи ако се у року од пет година од дана правноснажности решења којим је издата грађевинска дозвола, не изда употребна дозвола, осим за објекте из члана 133. овог закона, објекте комуналне инфраструктуре који се изводе фазно и породичне стамбене зграде које инвеститор гради ради решавања својих стамбених потреба.

Инвеститор подноси пријаву радова органу који је издао грађевинску дозволу пре почетка извођења радова. У пријави инвеститор наводи датум почетка и рок завршетка грађења, односно извођења радова. Рок за завршетак градње почиње да тече од дана подношења пријаве. Пре почетка грађења инвеститор обезбеђује: обележавање грађевинске парцеле, регулационих, нивелационих и грађевинских линија, у складу са прописима којима је уређено извођење геодетских радова, обележавање градилишта одговарајућом таблом, која садржи податке о објекту који се гради, инвеститору, одговорном пројектанту, броју грађевинске дозволе, извођачу радова, почетку грађења и року завршетка изградње. Инвеститор обезбеђује стручни надзор у току грађења објекта, односно извођења радова за које је издата грађевинска дозвола.

Инвеститор је дужан да трајно чува један оригинални или на прописан начин комплетиран примерак техничке документације на основу које је издата грађевинска дозвола са свим изменама и допунама извршеним у току грађења и свим детаљима за извођење радова.

Обавезује се инвеститор да достави овом органу главни пројекат заштите од пожара, израђен у складу са законом којим се уређује заштита од пожара и пројекат за извођење, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације, ради подношења захтева за давање сагласности на пројекат за извођење, надлежном органу за послове заштите од пожара, без одлагања у име и за рачун инвеститора.

Инвеститор је у обавези да изврши спајање катастарских парцела 1452/2, 1453/2, 1455 и 1457 све у к.о. Стари Бановци пре исходавања употребне дозволе.

О б р а з л о ж е њ е

Инвеститори "Invest global group 021" д.о.о. из Новог Сада, Ченеј, Салаш 133 (ПИБ 111094052) и "Concrete Land" доо Стари Бановци, ул. Грчка број 30 (ПИБ 105806004), путем пуномоћника "G&P Pro-Ing" доо Стара Пазова, ул. Тирила и Методија број 15/1 (ПИБ 103648928), путем законског заступника Зековић Горана из Старе Пазове, су дана 02. августа 2022.године, поднели захтев за издавање решења о грађевинској дозволи за уклањање стамбеног објекта на кат. парц.број 1455 к.о. Стари Бановци и прву фазу изградње кондоминијумског насеља на кат.парц.број. 1452/2, 1453/2, 1455 и 1457 све у к.о. Стари Бановци у Старим Бановцима, угао улица Миленка Певца и Пере Чодановића бб. Уз захтев је приложена следећа документација:

-Пуномоћје од стране директора инвеститора "Concrete Land" доо Стари Бановци, Преочанин Петра дато "G&P Pro-Ing" доо Стара Пазова, законски заступник Зековић Горан, дана 01.06.2022. године,

-Пуномоћје од стране директора инвеститора "Invest global group 021" д.о.о.,директор Николић Немања дато "G&P Pro-Ing" доо Стара Пазова, законски заступник Зековић Горан, дана 01.06.2022.године

-Сагласност инвеститора путем директора Николић Немање и Преочанин Петра са предметном изградњом од 01.06.2022.године,

-Локацијски услови издати од стране овог одељења под бројем ROP-SPZ-1688-LOC-1/2022 од 22.06.2022. године и решење о исправци техничке грешке у издатим локацијским условима, број ROP-SPZ-TECCORO-224712/2022 од 23.06.2022. године,

-Катастарско-топографски план за кат. парц. број 1452/2, 1453/2, 1455 и 1457 к.о. Стари Бановци, израђен од стране "Геоспецијал" доо, у марту месецу 2022. године,

-Уговор о регулисању међусобних односа у вези комуналног опремања неуређеног грађевинског земљишта закључен дана 01.08.2022. године, између Општине Стара Пазова, у својству инвеститора, са једне стране и "Invest Golobal Group 021" доо, Нови Сад,Ченеј, Салаш 133, заступник Немања Николић и "Concrete land" доо Стари Бановци, директор Петар Преочанин, у својству финансијера изградње, са друге стране,

- Извод из пројекта са Главном свеском-0, израђен од стране "G&P Pro-Ing" доо Стара Пазова, ул. Тирила и Методија број 15, законски заступник Зековић Горан, у јулу месецу 2022.године, под бројем пгд-04/22, гл. и одг. пројектант дипл. инж. грађ. Зековић Горан са лиценцом број 311 5492 03, са изјавом вршиоца техничке контроле извршене од стране ср "Техно Пројект" Марина Маринко Новак, Стара Пазова, под бројем ТК-11-07/2022, у јулу месецу 2022.године, вршилац техничке контроле маст. инж. арх. Лана Станковић са лиценцом број 210А 01130 19 (за пгд 1, 3/1 и 3/2), дипл. инж. грађ. Жељко Радановић са лиценцом број 311 6019 03 (за пгд 2/1, 2/2 и 10), дипл. инж. ел. Зоран Вулић са лиценцом број 350 К849 11 (за пгд 4 и 6/4), дипл.инж.маш. Дејан Спахић са лиценцом број 330 D773 06 (за пгд 6/1, 6/2 и 6/3), дипл.инж.маш. Зоран Тијанић са лиценцом број 333 1615 03 (за пгд 6/4) и дпил. Инж. маш. Зоран Вулић са лиценцом број 350 К849 11,

-Пројекат за грађевинску дозволу-пгд архитектуре-1, израђен од стране "G&P Pro-Ing" доо Стара Пазова, ул. Тирила и Методија број 15, законски заступник Зековић Горан, у јулу месецу 2022. године, под бројем пгд-04/22, одг. пројектант дипл. инж. арх. Биљана Саватић са лиценцом број 300 М738 13,

-Пројекат за грађевинску дозволу-пгд конструкције-2/1, израђен од стране "G&P Pro-Ing" доо Стара Пазова, ул. Тирила и Методија број 15, законски заступник Зековић Горан, у јулу месецу 2022. године, под бројем пгд-04/22, одг. пројектант дипл. инж. грађ. Зековић Горан са лиценцом број 311 5492 03,

-Пројекат за грађевинску дозволу-пгд интерне саобраћајнице-2/2, израђен од стране "G&P Pro-Ing" доо Стара Пазова, ул. Тирила и Методија број 15, законски заступник Зековић Горан, у јулу месецу 2022. године, под бројем пгд-04/22, одг. пројектант дипл. инж. грађ. Зековић Горан са лиценцом број 311 5492 03,

-Пројекат за грађевинску дозволу-пгд хидр. инсталација-3/1, водовод и канализација, израђен од стране "G&P Pro-Ing" доо Стара Пазова, ул. Тирила и Методија број 15, законски заступник Зековић Горан, у јулу месецу 2022. године, под бројем пгд-04/22, одг. пројектант дипл. инж. арх. Биљана Саватић са лиценцом број 300 М738 13,

-Пројекат за грађевинску дозволу-пгд хидрантске мреже-3/2, израђен од стране "G&P Pro-Ing" доо Стара Пазова, ул. Тирила и Методија број 15, законски заступник Зековић Горан, у јулу месецу 2022. године, под бројем пгд-04/22, одг. пројектант дипл. инж. арх. Биљана Саватић са лиценцом број 300 М738 13,

-Пројекат за грађевинску дозволу-пгд ел. инсталација-4, израђен од стране "BSN ENERGY" д.о.о. из Старе Пазове, ул. Бранка Радичевића бр.10, одг. лице пројектанта Божановић Ненад, у јулу месецу 2022. године под бројем ПГД-1807/22, одг. пројектант дипл. инж. ел. Дамир И Каталинић са лиценцом број 350 7704 04,

-Пројекат за грађевинску дозволу - пгд инсталације грејања - 6/1, израђен од стране "Vukaz term" доо Стара Пазова, ул. Браће Бабин бр. 6, одг. лице Соња Вукашиновић, у јулу месецу 2022. године, под бројем пгд-190/22, одг. пројектант дипл.инж.маш. Зоран Вукашиновић са лиценцом број 330 8249 04,

-Пројекат за грађевинску дозволу - пгд унутрашње гасне инсталације - 6/2, израђен од стране "Vukaz term" доо Стара Пазова, ул. Браће Бабин бр. 6, одг. лице Соња Вукашиновић, у јулу месецу 2022.године, под бројем пгд-198/22, одг. пројектант дипл.инж.маш. Зоран Вукашиновић са лиценцом број 330 8249 04,

- Пројекат за грађевинску дозволу - пгд инсталације вентилације у гаражи - 6/3, израђен од стране "Vukaz term" доо Стара Пазова, ул. Браће Бабин бр. 6, одг. лице Соња Вукашиновић, у јулу месецу 2022. године, под бројем пгд-199/22, одг. пројектант дипл.инж.маш. Зоран Вукашиновић са лиценцом број 330 8249 04,

- Пројекат за грађевинску дозволу-пгд лифта-4, израђен од стране "Клееманн лифтови" доо, Шимановци, ул. Голубиначка бб у јулу месецу 2022. године, под бројем кле-22-038-пгд, одг. пројектант дипл. инж. маш. Ранко Јовичић са лиценцом број 333 Е311 07 и дипл. инж. ел. Јелена Вујанић са лиценцом број 352 Ј686 11,

- Пројекат за грађевинску дозволу-пгд припремних радова-10, израђен од стране "G&P Pro-Ing" доо Стара Пазова, ул. Тирила и Методија број 15, законски заступник Зековић Горан, у јулу месецу 2022. године, под бројем пгд-04/22, одг. пројектант дипл. инж. грађ. Зековић Горан са лиценцом број 311 5492 03,

- Елаборат енергетске ефикасности, израђен од стране "G&P Pro-Ing" доо Стара Пазова, ул. Тирила и Методија број 15, законски заступник Зековић Горан, у 2022. години, под бројем

04e/22, овлашћено лице дипл. инж. арх. Биљана Саватић са лиценцом број 381 1332 14

-Елаборат заштите од пожара, израђен од стране "G&P Pro-Ing" доо Стара Пазова, ул. Тирила и Методија број 15, законски заступник Зековић Горан, у јулу месецу 2022. године, под бројем езоп-04/22, овлашћено лице дипл. инж. зоп Радивој Илић са лиценцом 09/152-2235/16,

-Геотехнички елаборат израђен од стране "Институт за путеве" ад Београд, Булевар Пеке Дапчевића број 45 у јуну месецу 2017. године, одг. пројектант дипл. инж. геологије Светозар Миленковић са лиценцом број 391 М668 13.

Службеним путем је извршен увид у лист непокретности број 5502, 5227 и 775 к.о. Стари Бановци, путем информационог система за размену података дана 09.08.2022. године, за кат. парц.број 1452/2, 1453/2, 1457 и 1455 Стари Бановци, на основу којег је утврђено да се наведене парцеле налазе у својини инвеститора "Invest global group 021"д.о.о. из Новог Сада и "Concrete Land" доо Стари Бановци у по ½ дела, Утврђено је и да се на кат.парц.бр. 1455 к.о. Стари Бановци налази породична стамбена зграда (означена као зграда бр.1–објекат преузет из земљишних књига), која је предвиђена за уклањање пре почетка изградње. Увидом у приложену документацију је утврђено да су локацијски услови за предметну изградњу издати од стране овог одељења под бројем ROP-SPZ-1688-LOC-1/2022 дана 22.06.2022. године, а потом и решење о исправци грешке у издатим локацијским условима, број ROP-SPZ-TECCORO-224712/2022 од 23.06.2022. године. У локацијским условима се, између осталог наводи да није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину, да постоји обавеза исходавања противпожарне сагласности, обавеза спајања предметних кат.парцела пре исходавања употребне дозволе те обавеза закључивања уговора о комуналном опремању са јединицом локалне самоуправе у вези недостајуће комуналне инфраструктуре (тротоара, јавне расвете и паркинг места). Пуномоћје за заступање је дато "G&P Pro-Ing" доо Стара Пазова, законски заступник Зековић Горан из Старе Пазове од стране инвеститора путем законских заступника Николић Немање и Преочанин Петра дана 01.06.2022.године. Инвеститори су дали и сагласност за предметну изградњу дана 01.06.2022.године. Уговор о регулисању међусобних односа у вези комуналног опремања неуређеног грађевинског земљишта је закључен дана 01.08.2022. године, између Општине Стара Пазова, у својству инвеститора, са једне стране и "Invest Golobal Group 021" доо, Нови Сад,Ченеј, Салаш 133, заступник Немања Николић и "Concrete land" доо Стари Бановци, директор Петар Преочанин, у својству финансијера изградње, са друге стране. Предмет уговора је финансирање и изградња објекта комуналне инфраструктуре на кат. парц.број 1951/1 и 1950/1 к.о. Стари Бановци, које се налазе у јавној својини општине Стара Пазова, ради прикључења вишепородичног стамбено-пословног објекта који ће се градити у две фазе на кат. парц.број 1452/2, 1453/2, 1455 и 1457 к.о. Стари Бановци, које се налазе у својини финансијера изградње. Процењена вредност радова износи 12.199.275,75 динара без пдв-а. Предмет уговора је изградња објекта комуналне инфраструктуре у виду дела фазе број два по решењу о грађевинској дозволи број ROP-SPZ-10628-СПИИ-3/2021 од 19.08.2021. године који обухвата изградњу јавног осветљења са 19 стубова са дужином кабла од 300,00м и фазу број четири по поменутом решењу која обухвата изградњу коловоза проширење у дужини од 98,00м, пов. 98,50м², колских прилаза површине 96,00м², паркинга од бехатона површине 400,50м² са 28 паркинг места, тротоар у дужини од 4,00м површине 6,00м и бицикличичку стазу дужине 142,00м² површине 327,00м. За прву фазе изградње кондоминијумског насеља ће се изградити 17 паркинг места на основу закљученог уговора. Чланом 8. наведеног уговора је дефинисано да ако је износ доприноса мањи од износа којим финансијер изградње учествује у уређивању грађевинског земљишта, сматраће се да је измирио обавезу

плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта. Узимајући у обзир наведено произилази да су инвеститори ослобођени обавезе плаћања утврђеног доприноса за уређивање грађевинског земљишта, те да се сматра да је измирена обавеза плаћања доприноса која би износила 1.592.037,00, уз умањење од 30% због изјашњења о једнократном плаћању би износила 1.114.426,00 динара. Техничка документација је израђена у од стране "G&P Pro-Ing" доо Стара Пазова, "BSN ENERGY" д.о.о. из Старе Пазове (за пгд4), "Vukaz term" доо Стара Пазова (за пгд 6/1, 6/2 и 6/3) и "Клееманн лифтови" доо, Шимановци (за пгд 6/4) док је техничка контрола пројеката за грађевинску дозволу извршена од стране "Техно Пројект" Марина Маринко Новак, Стара Пазова, под бројем ТК-11-07/2022, у јулу месецу 2022.године.

Разматрајући поднети захтев и приложену документацију инвеститора је утврђено да су подаци наведени у Изводу из пројекта у складу са издатим локацијским условима од 22.06.2022. године и решењем о исправци техничке грешке од 23.06.2022. године, тако да су испуњени услови прописани чланом 8ђ, 135. и 136. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09, 64/2010, 24/2011, 121/2012, 42/2013, 50/2013, 98/2013, 132/2014, 45/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021) и чланом 16, 17, 20 и 21. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени лист општине Стара Пазова" број 68/2019). Узимајући у обзир наведено, одлучено је као у диспозитиву овог Решења.

Такса на ово решење наплаћена је у износу од 6.150,00 динара републичке административне таксе на основу члана 2. Закона о републичким административним таксама ("Сл. гласник РС", број 43/03, 51/03, 61/2005, 101/2005, 5/2009, 35/2010, 50/2011, 70/2011, 55/2012, 93/2012, 47/2013, 65/2013, 57/2014, 45/2015, 83/2015, 112/2015, 50/2016, 61/2017, 113/2017, 3/2018, 50/2018, 95/2018, 38/2019, 86/2019, 90/2019, 98/2020, 144/2020 и 62/2021), у износу од 300,00 динара општинске локалне таксе на основу тарифног броја 1, у износу од 66.300,00 динара на основу тарифног броја 12. Одлуке о локалним административним таксама ("Сл. лист општина Срема" бр. 40/08, 43/09, 38/2013, 30/2014, 17/2015 и 42/2016) и накнада за вођење централне евиденције у износу од 5.000,00 динара на основу Одлуке о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре ("Службени гласник РС" број 119/13, 138/14, 45/15, 106/15, 32/2016, 60/2016 и 75/2018, 73/2019, 15/2020, 91/2020, 11/2021, 66/2021 и 129/2021).

Против овог решења може се изјавити жалба у року од 8 дана од дана достављања, Покрајинском секретаријату за урбанизам и заштиту животне средине сходно члану 136. став 4. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09, 64/2010, 24/2011, 121/2012, 42/2013, 50/2013, 98/2013, 132/2014, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021). Жалба се таксира са 490,00 динара републичке административне таксе на жиро рачун број 840-742221843-57, позив на број 97 72-235.

Обрада:

дипл.правник Сања Ћосић,

инж.грађ. Љубен Михајлов

Начелница Одељења,

Решење доставити:

1. "Concrete Land" доо и
"Invest global group 021" д.о.о.
путем пуномоћника,

2. Грађевинској инспекцији,
3. Одељењу за привреду,
4. "Чистоћа" ј.п. Стара Пазова
5. Огранак "Електродистрибуција Рума" Рума,
6. "Водовод и канализација" ј.п. Стара Пазова,
7. "Телеком Србија" а.д. Београд,
8. "Гас феомонт" ад Стара Пазова,
9. Муп РС, Сектор за ванредне ситуације