

Република Србија  
Општина Стара Пазова  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
**Број: ROP-SPZ-24421-LOC-1/2020**  
Дана: 21.09.2020. године  
**СТАРА ПАЗОВА**, Светосавска бр.11  
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
**ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ДОГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА**  
**И ИЗГРАДЊУ ГАРАЖЕ**  
**на кат. парц. бр. 1435/98 к.о. Стари Бановци**  
**у ул. Милоша Давидовића бр. 8 у Старим Бановци**  
**блок 27**

**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 и 9/20 (чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту)), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронском путем („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 68/19), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 115/2020), 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.112-5-25/2019-III од 14.06.2019. 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 и 2/20).

**Подносилац захтева:** НЕДЕЉКО ЗАГОРАЦ из Старих Бановаца

**Пуномоћник:** Никола Граовац из Београда

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-24421-LOC-1/2020 од 08.09.2020.године.

**Подаци о локацији:** Зона становања – Блок 27 је намењен породичном становању са свим пратећим делатностима које не ремете становање.

**Катастарска парцела:**

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 1435/98 к.о. Стари Бановци, површине 05а92м<sup>2</sup>, уписана је у лист непокретности број 2525 к.о. Стари Бановци.

**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.

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

**Индекс заузетости парцеле:** До 70% (Максимално 414,4м<sup>2</sup>)

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

**Индекс изграђености парцеле:** До 1,5 (Максимално 888м<sup>2</sup>)

*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 177,6м<sup>2</sup>).

**Намена објекта:** Планира се реконструкција и доградња постојећег стамбеног објекта, спратности П+0, бруто површине 97м<sup>2</sup>, корисне површине 74м<sup>2</sup>, тако што ће планирани објекат имати спратност По+П+1+Пк, корисну површину око 244м<sup>2</sup>, бруто површину око 82м<sup>2</sup> као и изградња гараже П+0 корисне површине око 73м<sup>2</sup> и бруто површине око 82м<sup>2</sup>.

**Класификација и категорија објекта:**

Стамбени објекат 111011 А – 100%.

Гаража 124210 В – 100%.

**Фазност изградње:** Не предвиђа се фазна изградња.

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

**Спратност објекта:** Максимално дозвољена спратност објекта П+1+Пк.

Планирана спратност стамбеног објекта По+П+1+Пк.

Планирана спратност гараже П+0.

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле је 414,4м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под постојећим стамбени објектом је око 97м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираном изградњом гараже је око 82м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираним доградњом стамбеног објекта је око 15м<sup>2</sup>.

Укупна заузетост парцеле је око 184м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 888м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под планираним реконструкцијом и надоградњом стамбеног објекта је око 297м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под планираним гаражом 82м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под планираном реконструкцијом и надградњом је око 379м<sup>2</sup>.

*Бруто развијена грађевинска површина јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, паранетима и оградама).*

Увидом у важећи плански документ, Идејно решење израђено од стране Архитектонски студио „Dreamers architects“ Београд бр. тех. документације 39/20 из августа 2020.год., за предметну изградњу није могуће издати позитивне Локацијске услове као ни Грађевинску дозволу зато што је Планом генералне регулације насеља Бановци прописано:

- да помоћни објекат мора бити постављен на грађевинску линију удаљену 1м од границе парцеле.

- да се одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат. Такође, у приложеној техничкој документацији није описана реконструкција односно није наведено шта је предмет реконструкције, техничка документација која се прилаже уз захтев има назив идејно решење, а не назив идејни пројекат како је приложено, погрешно је у приложеној техничкој документацији и захтеву означено учешће у укупној површини објекта јер је реч о два одвојена објекта (стамбени објекат и гаража) која засебно учествују са 100%, погрешно је наведен број планског документа а требало је навести („Сл. лист општина Срема“ бр. 2/10, 17/12, 29/13, 42/16, 31/19 и 2/20), погрешно је наведено у насловној страни 0 - главне свеске техничке документације као и насловној страни пројекта архитектуре да је реч о надградњи јер се ради о доградњи постојећег објекта с обзиром да се у конкретном случају поред надзиђивања постојећег објекта дограђује подрум-остава, погрешно је у нумеричкој документацији означена спратна висина приземља и спрата са 252цм, као и сама спратност јер је изостављено приземље, неусаглашен је захтев са техничком документацијом јер се у захтеву као врста радова наводи реконструкција а у техничкој документацији реконструкција и доградња, изостало је навођење изградње као врсте радова с обзиром да се гаража изграђује као засебан објекат.

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

1. Идејно решење израђено од стране Архитектонски студио „Dreamers architects“ Београд, бр. тех. документације 39/20 из августа 2020.год.
2. Пуномоћје за заступање од стране Недељка Загорца из Старих Бановаца дато Николу Граовца из Београда оверено код јавног бележника Петра Ђурђевића из Старе Пазове бр. УОП – I:3802-2020 од 21.07.2020. год..
3. Такса за захтев у износу од 320,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
4. 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.
5. Накнада за ЦЕОП у износу од 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 92-55292100 прималац Агенција за привредне регистре.

Приговор против ових локацијских услова може се поднети надлежном општинском већу у року од 3 (три) дана од дана достављања локацијских услова.

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

**Начелница,**

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

**Доставити:**

Недељку Загорцу из Старих Бановаца, путем пуномоћника.