

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-10856-LOC-1/2020
Дана: 01.07.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ДОГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 470 к.о. Нова Пазова
у ул. Петра Кочића бр. 11 у Новој Пазови
у Блоку 9

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. 35/15, 114/15 и 117/17), 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 Нове Пазове („Сл. лист општина Срема“ број 32/18 и 37/18).

Подносилац захтева: **ДРАГОСЛАВ БОШЊАЧИЋ**,
из Нове Пазове, ул. Петра Кочића бр. 11

Пуномоћник: **СР „КАНА“** (ПИБ 100534335)
из Нове Пазове, ул. Мајора Гавриловића бр. 44
тј. овлашћено лице Брајковић Љиља (ЈМБГ 0212967887525)
из Београда, ул. Ресавска бр. 60.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-10856-LOC-1/2020 од 15.05.2020.године.

Подаци о локацији: Зона породичног становања-подручје постојећег породичног становања-Блок 9.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 470 к.о. Нова Пазова, површине 03а 45м², уписана су у лист непокретности број 360 к.о. Нова Пазова.

Намена парцеле: Подручје постојећег породичног становања-тип парцеле С1-могућа је изградња породичних стамбених зграда до четири стана, пословног простора у стамбеној згради, помоћног простора (летња кухиња, остава, летњиковац, базен и сл.), гараже у засебној згради на парцели; такође, у зграде је могуће смештати просторе за следеће компатибилне пратеће садржаје:

- продавнице робе дневне и периодичне потрошње и мање угоститељске објекте;
- друге намене које допуњавају становање, али му не сметају (личне услуге, ординације, пословни простори – канцеларије.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Индекс заузетости парцеле: До 40% (Максимално 138м²)

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

Индекс изграђености парцеле: До 0,8 (Максимално 276м²)

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 103,5м²).

Намена објекта: На кат. парцели бр. 470 к.о. Нова Пазова постоје објекти означени у копији катастарског плана бројевима 1 и 2. Планира се доградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом означеног бројем 1, спратности П+0, корисне површине око 72м² за потребе проширења стамбеног простора постојеће стамбене јединице, спратности П+1, тако што се предвиђа доградња

улазног трема и степеништа у приземљу, корисне површине око 6m^2 и доградња спрата, корисне површине око 78m^2 .

Након доградње стамбени објекат бр. 1 ће имати спратност П+1 и укупну корисну површину око 156m^2 .

Класификација и категорија објеката: Доминантна категорија А

Стамбени објекат 111011 А – 100%.

Фазност изградње: Не предвиђа се фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекти.

Спратност објекта: Максимална спратност П+1+Пк; П+2.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена узетост парцеле је 138m^2 .

Заузетост парцеле под постојећим објектима је око 178m^2 .

Заузетост парцеле под планираном доградњом је око 6m^2 .

Укупна заузетост парцеле под објектима је око 184m^2 .

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 276m^2 .

Изграђеност парцеле под постојећим објектима је око 245m^2 .

Изграђеност парцеле под планираном доградњом је око 99m^2 .

Укупна изграђеност парцеле под објектима је око 344m^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).

Увидом у важећи плански документ, Идејно решење израђено од стране СР „KANA“ Нова Пазова из Нове Пазове, број техничке документације ИДР18/2020-1 из маја 2020.год., копију плана за кат. парц. бр. 470 к.о. Нова Пазова и према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода за предметну изградњу није могуће издати позитивне Локацијске услове као ни Грађевинску дозволу зато што је премашена максимална дозвољена заузетост кат. парцеле 470 к.о. Нова Пазова која износи 138m^2 с обзиром да је заузетост парцеле под планираном изградњом око 6m^2 , а под постојећим стамбеним објектима који се задржавају 178m^2 што укупно износи 184m^2 заузетости предметне парцеле. Такође, премашена је и максимална дозвољена изграђеност кат. парцеле 470 к.о. Нова Пазова која износи 276m^2 с обзиром да је изграђеност парцеле под планираном изградњом око 99m^2 , а под постојећим стамбеним објектима који се задржавају 245m^2 што укупно износи 344m^2 изграђености предметне парцеле.

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 470 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-7436/2020 од 02.06.2020.год..
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 470 к.о. Нова Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-01-098-6375/2020 од 26.05.2020.год..
3. Услови од ЕПС Дистрибуција Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-156335-20 од 16.06.2020.год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 17.06.2020. год..
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 4728 од 11.06.2020.год..
5. Идејно решење израђено од стране СР „КАНА“ Нова Пазова, број техничке документације ИДР18/2020-1 из маја 2020.год..
6. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 470 к.о. Нова Пазова израђен од стране бироа за извођење геодетских радова „TERRA nova“ из Старе Пазове од 16. марта 2020.год..
7. Пуномоћје за заступање од стране Драгослава Бошњачића из Нове Пазове дато СР „КАНА“ из Нове Пазове, тј. Брајковић Љиљи из Београда електронски потписано 15.05.2020. год...
8. 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.
9. 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.
10. Накнада за ЦЕОП у износу од 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 94-52320702 прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу 7.570,00 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 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:

1. Бошњачић Драгославу из Нове Пазове, путем пуномоћника,
2. ЕПС Дистрибуција, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,