



Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-СПЗ-19315-ЛОС-1/2021
Датум: 24.11.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 4297 к.о. Војка
у ул. Николе Пашића бб у Војки

Законски основ за израду локацијских услова: Локацијски услови израђују се на основу члана 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 и 52/2021), 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 Војка („Сл. лист општина Срема“ број 38/13).

Подносилац захтева: „I & B CAPITAL“ д.о.о. (ПИБ 107024932) Нова Пазова
из Нове Пазове, Прва индустријска бр. 6

Пуномоћник: „G&P PRO-ING“ д.о.о. (ПИБ 103648928)
из Старе Пазове, ул. Ђирила и Методија бр. 15-I спрат,
чији је законски заступник Горан Зековић

Број и дан подношења захтева: РОР-СПЗ-19315-ЛОС-1/2021 од 23.06.2021. године.

Подаци о локацији: Зона постојећег породичног становања.

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 4297 к.о. Војка, површине 35а 64м², уписана је у лист непокретности број 5081 к.о. Стара Пазова.

Намена парцеле: Парцела С1 је намењена изградњи стамбених објеката, стамбено пословних објеката и помоћних објеката уз основни стамбени објекат као и економских објеката пољопривредног газдинства. Пословни простори и њихова намена планирани су да допуњују становање али да му не сметају (продавнице робе дневне потрошње, остали пословни објекти (личне услуге, пословни простори - канцеларије, угоститељство), мањи спортско-рекреативни садржаји и површине, друге пословне делатности, као и производне делатности које не ометају становање мирисом, буком, емисијом штетних гасова или сл.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Индекс заузетости парцеле: До 30% (Максимално 1069,2м²)

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

Индекс изграђености парцеле: До 0,6 (Максимално 2138,4м²)

Индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.

Минимална површина под зеленилом: Минимално 40 % (минимално 1425,6м²).

Намена објекта: Планира се изградња стамбено-пословног објекта која се састоји из три функционалне целине: стамбеног, пословног и производног дела, спратности П+1, корисне површине око 1175м² и бруто површине око 1310м².

Класификација и категорија објекта: Доминантна категорија В
Стамбени део - А - 111011 - 4%

Пословни део – В - 122001 -20%

Производни део – В - 125102 -76%

Фазност изградње: Не предвиђа се фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

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

Планирана спратност објекта П+1.

Заузетост парцеле под планираним објектима: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 1069,2м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 1137м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 2138,4м².

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 1310м².

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 „G&P PRO-ING“ д.о.о. из Старе Пазове, бр. пројекта 06/21, Стара Пазова, јун 2021.год., за предметну изградњу није могуће издати позитивне Локацијске услове као ни Грађевинску дозволу зато што је:

- заузетост планираног објекта већа од Планом дозвољене с обзиром да је Планом генералне регулације насеља Војка прописано да је индекс заузетости до 30% што у конкретном случају износи максимално 1069,2м², а заузетост планираног стамбено-пословног објекта према идејном решењу износи око 1137м²,

- учешће изграђености нестамбених објеката у укупној изграђености већа од Планом дозвољене с обзиром да је Планом генералне регулације насеља Војка прописано да је индекс учешћа изграђености нестамбених објеката у укупној изграђености до 50% што у конкретном случају износи максимално 1069,2м², а учешће нестамбеног објекта у планираном стамбено-пословном објекту према идејном решењу износи око 1126м²,

- удаљеност од супротне међе мања од Планом прописане јер у конкретном случају удаљеност износи 3м, а планом је прописано 3.5м.

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Идејно решење израђено од стране „G&P PRO-ING“ д.о.о из Старе Пазове, бр. пројекта 06/21, Стара Пазова, јун 2021.год.,
2. Катастарско-топографски план израђен од „GEOSPECIJAL“ д.о.о. Стара Пазова, јун 2021. год.,
3. Пуномоћ за заступање од стране „I & B CAPITAL“ д.о.о. Нова Пазова, дато „G&P PRO-ING“ д.о.о. из Старе Пазове тј. заступнику Зековић Горану из Старе Пазове, оверено дана 28.05.2021.год. од стране јавног бележника Петра Ђурђевића у Старој Пазови под бројем УОП–II:2745-2021.
4. 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.
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 2000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 39-52077800 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,

Радомир Невајда, дипл.правник

Начелница,

Душанка Грозданић Миловић, дипл.инг.арх.

Доставити:

„I & B CAPITAL“ д.о.о. из Нове Пазове, путем пуномоћника.