



Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: РОР-СПЗ-17805-ЛОС-1/2021
Дана: 19.11.2021. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ДОГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 3371 к.о. Нова Пазова
у ул. Пролетерска бр. 5 у Новој Пазови
блок 21**

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), 31/2019, 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 Нове Пазове („Сл. лист општина Срема“ број 32/18, 37/18, 4/21 и 39/21).

Подносилац захтева: **ЉИЉАНА КОВАЧЕВИЋ**
из Нове Пазове

Пуномоћник: Давор Ереш
из Београда – Палилула

Број и дан подношења захтева: РОР-СПЗ-17805-ЛОС-1/2021 од 11.06.2021. године.

Подаци о локацији: Зона постојећег породичног становања блок 21

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3371 к.о. Нова Пазова, површине 04а 35м², уписана је у лист непокретности број 5334 к.о. Нова Пазова.

Намена парцеле: Подручје постојећег породичног становања - у оквиру ове зоне могућа је изградња породичних стамбених зграда спратности до П+1+Пк, ниских вишепородичних стамбених зграда спратности до П+2 и садржаја комплементарних становању.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Индекс заузетости парцеле: До 40% (Максимално 174м²)

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 345м²)

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 130,5м²).

Намена објекта: Планира се рушење постојећег помоћног објекта површине 39м² и реконструкција и доградња постојећег породичног стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+0, корисне површине око 101м², бруто површине око 123м², тако да ће реконструисани и дограђени објекат, спратности П+1, имати две стамбене јединице и укупну корисну површину око 254м² и бруто површину око 299м².

Класификација и категорија објекта: Доминантна категорија А
Стамбени објекат 111011 А – 100%.

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 објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 174м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 205м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 345м².
Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 299м².

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 „West project” д.о.о. из Београда бр. 03-141-ИДР-01 од маја 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 Нова Пазова прописано да је индекс заузетости до 40% што у конкретном случају износи максимално 174м², а заузетост дограђеног стамбеног објекта према идејном решењу израђеном од стране „West project” д.о.о. из Београда бр. 03-141-ИДР-01 од маја 2021. год. износи око 205м².

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Идејно решење израђено од стране „West project” д.о.о. из Београда бр. 03-141-ИДР-01 од маја 2021. год.,
2. КТП израђен од TERRA PLUS д.о.о. Стара Пазова од 11.03. 2021. год.,
3. Пуномоћје за заступање од стране Ковачевић Љиљане из Нове Пазове дато Давору Ерешу из Београда оверено код јавног бележника Снежане Скорић из Старе Пазове бр. УОП – I:1510-2021 од 10.06.2021. год.,
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 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 91-50215900 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.инж.арх.

Доставити:

Ковачевић Љиљани из Нове Пазове, путем пуномоћника.