

Република Србија  
Општина Стара Пазова  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
**Број: РОР-SPZ-37369-ЛОС-1/2020**  
Дана: 01.03.2021. године  
**СТАРА ПАЗОВА**, Светосавска бр.11  
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
**ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА**  
**на кат. парц. бр. 2351/2 к.о. Стара Пазова**  
**у ул. Шафарикова бб у Старој Пазови**

**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 за насеље Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17 и 43/20).

**Подносилац захтева: БРАНИСЛАВ ОРЛОВИЋ**  
из Доњих Петроваца

**Пуномоћник:** „ G&P PRO-ING“ д.о.о. из Старе Пазове (ПИБ 103648928)  
ул. Тирила и Методија бр. 15/1 спрат  
тј. законски заступник Горан Зековић из Старе Пазове.

**Број и дан подношења захтева:** РОР-SPZ-37369-ЛОС-1/2020 од 16.12.2020.године.

**Подаци о локацији:** Зона 1 - Зона старог породичног становања – блок 7

**Катастарска парцела:**

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 2351/2 к.о. Стара Пазова, површине 3а 24м<sup>2</sup>, уписана је у лист непокретности број 551 к.о. Стара Пазова.

**Намена парцеле:** Парцела је намењена изградњи стамбених објеката уз могућност изградње објеката компатибилне намене.

**Врста земљишта:** Градско грађевинско земљиште.

**Индекс заузетости парцеле:** До 60% (Максимално 194,4м<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 1,2 (Максимално 388,8м<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 97,2м<sup>2</sup>).

**Намена објекта:** Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+0, корисне површине око 98м<sup>2</sup> и бруто површине око 118м<sup>2</sup>.

**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+0.

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле је 194,4м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 118м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 388,8м<sup>2</sup>.  
Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 118м<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 „G&P PRO-ING“ д.о.о. из Старе Пазове, број техничке документације 14/20, у Старој Пазови децембра 2020.год., за предметну изградњу није могуће издати позитивне Локацијске услове као ни Грађевинску дозволу зато што нису остварени урбанистички параметри прописани Планом генералне регулације насеља Стара Пазова према којима стамбени објекат мора бити постављен на грађевинску линију која се налази на удаљености минимално 5м у односу на регулациону линију, уколико је ширина уличног коридора мања од 12м, односно минимално 3м уколико је ширина уличног коридора већа од 12м, а у случају да је већина објеката (преко 50%) на регулационој линији грађевинска и регулациона линија могу да се поклапају, такође најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле за слободностојеће је минимално 0,5 од ближе међе и минимално 3,0м од даље међе, а како је у конкретном случају грађевинска линија предметног објекта постављена на удаљеност од регулације на 1,24м односно 1,34, а бочна грађевинска линија од даље међе на удаљеност мању од 3м, то произилази да наведени урбанистички параметри нису остварени.

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

1. Идејно решење израђено од стране „G&P PRO-ING“ д.о.о. из Старе Пазове, број техничке документације 14/20 у Старој Пазови, децембар 2020.год.
2. Пуномоћје за заступање од стране Бранислава Орловића из Доњих Петроваца дато „G&P PRO-ING“ д.о.о. из Старе Пазове оверено код јавног бележника Петра Ђурђевића из Старе Пазове бр. УОП – I:4611-2020 од 11.09.2020. 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 33-51159600 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,**

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

**Начелница,**

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

**Доставити:**

Браниславу Орловићу из Доњих Петроваца, путем пуномоћника.