



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа Стара Пазова

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-9027-LOC-1/2022

Дана: 14.04.2022. године

Стара Пазова, Светосавска 11

Број телефона: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА (ДВЕ ЛАМЕЛЕ)
СА ДВЕ АУТОМАТИЗОВАНЕ ГАРАЖЕ
на кат. парц. бр. 3244 и 3249 к.о. Нова Пазова
ул. Јована Стерије Поповића бб, у Новој Пазови
блок 2

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, 9/20 (чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту) и 52/21), 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 основ за израду локацијских услова: План генералне регулације насеља Нова Пазова („Сл. лист општина Срема“ бр. 32/18, 37/18, 4/21 и 39/21).

Подносилац захтева: „**ВОМАКС BUILDING**“ д.о.о. Нова Пазова (ПИБ 109287734)

Нова Пазова, ул. Цара Душана бр. 54

чије је овлашћено лице Никола Максимовић из Нове Пазове.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-38810-LOCH-2/2019 од 30.12.2019.године.

Подаци о локацији: Зона мешовитог становања – део блока 2.

Мешовито становање обухвата подручја у оквиру плана намењена изградњи породичних и вишепородичних стамбених објеката, као и пословних објеката комплементарних становању.

Изградња у зони мешовитог становања вршиће се заменом постојећих објеката у складу са дозвољеним наменама и условима у погледу ширине и површине парцеле.

За све зоне мешовитог становања обавеза је израде урбанистичког пројекта за изградњу на парцелама намењеним за изградњу вишепородичних објеката као и на парцелама намењеним искључиво пословању.

Катастарска парцела: Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3244 к.о Нова Пазова, уписана је у лист непокретности 435 к.о. Нова Пазова у површини од 13а 95м²;

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3249 к.о Нова Пазова, уписана је у лист непокретности 2340 к.о. Нова Пазова у површини од 05а 99м²;

Намена парцеле: Предметна парцела према Плану генералне регулације насеља Нова Пазова припада блоку 2, који је делом намењен мешовитом становању. С 4 грађевинска парцела намењена изградњи слободностојеће вишепородичне стамбене зграде уз могућност изградње пратећих садржаја уз основну намену односно пословни простор у стамбеној згради.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Индекс заузетости парцеле: До 50% (максимално 997м²).

Укупна заузетост под планираним објектима је око 663м².

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

Индекс изграђености парцеле: До 2 (максимално 3988м²).

Укупна изграђеност планираних објеката је око 3728м².

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

Намена објекта:

Планира се изградња вишепородичног стамбено пословног објекта, спратности П+М+4+Пк, који чине две ламеле 1 и 2, укупне корисне површине око 3033м², у две фазе и то:

Прва фаза представља изградњу ламеле 1 са 23 (двадесет три) стана и два локала намењених за непрехрамбене делатности и ламеле 2 са 20 (двадесет) станова и 4 (четири) локала намењених за прехрамбене и непрехрамбене делатности.

Друга фаза представља изградњу аутоматизоване гараже, капацитет сваке гараже је 14 (четрнаест) паркинг места, укупне бруто површине око 80м², са изградњом интерне саобраћајнице у зони паркинга (укупно 24 паркинг места на парцели) и тротоара.

Класификација и категорија објекта:

Доминантна категорија објекта је „В“

Стамбени део објекта 112222 В – 89,0%

Пословни део објекта 122011 Б – 9,0%

Гаража 124210 В – 2%.

Фазност изградње: Фазна изградња - две фазе.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимална спратност објекта П+М+4+Пк.

Максимална спратност планираног објекта је П+4+ Пк.

Корисна површина: Укупна корисна површина износи око 3033м².

Увидом у важећи плански документ и Идејно решење израђено од агенције за пројектовање „BS Studio“ из Нове Пазове, број ИДР-01/22 из марта 2022. године за предметну изградњу није могуће издати позитивне Локацијске услове као ни Грађевинску дозволу јер није приложен урбанистички пројекат с обзиром да је План генералне регулације насеља Нова Пазова („Сл. лист општина Срема“ бр. 32/18, 37/18, 4/21 и 39/21) прописано да за све зоне мешовитог становања обавеза је израде урбанистичког пројекта за изградњу на парцелама намењеним за изградњу вишепородичних објеката као и на парцелама намењеним искључиво пословању, а како је захтев поднет за планирану изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта на кат. парцелама 4813/57 и 4813/58 к.о. Нова Пазова које су у зони мешовитог становања - део блока 2 то произилази да постоји обавеза израде урбанистичког пројекта за планирану изградњу.

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Идејно решење израђено од стране „BS STUDIO” агенција за пројектовање Нова Пазова број ИДР-01/22 из марта 2022. Године
2. Катастарско-топографски план за кат.парц.бр. 3244 и 3249 к.о. Нова Пазова.
3. Такса за захтев у износу од 4210,00 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 СЕОР у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 52-51061268, 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:

1.,„Bomaks Building“ д.о.о. Нова Пазова.