



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа

Одељење за урбанизам и грађење

Број: РОР-SPZ-30366-LOC-1/2022

Дана: 30.09.2022. године

Стара Пазова, Светосавска бр.11

Тел: 022/310-170

## ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

### ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА

на кат. парц. бр. 5833/3 к.о. Нова Пазова

у Новој 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. 031-111/2021-III од 21.07.2021. год..

**Плански документ:** План генералне регулације Нове Пазове („Сл. лист општина Срема“ бр. 32/18, 37/18, 4/21 и 39/21).

**Подносилац захтева:** ДРАЛУКС д.о.о. (ПИБ 109888706)

из Нове Пазове, ул. Косовке Девојке бр. 3.

**Пуномоћник:** „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ д.о.о. (ПИБ 102695520) из Старе Пазове,

чије је овлашћено лице Марина Маринко Новак

из Старе Пазове.

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-30366-LOC-1/2022 од 27.09.2022. године.

**Подаци о локацији:** Блок 9а намењен је породичној стамбеној изградњи.

**Катастарска парцела:**

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 5833/3 к.о. Нова Пазова, површине 05а 00м<sup>2</sup>, уписана је у лист непокретности број 5740 к.о. Стара Пазова.

**Намена парцеле:** Зона породичног становања-подручје ниске спратности и изграђености (зона урбане санације - консолидације) намењена је за изградњу стамбених зграда и компатибилних пратећих садржаја.

**Врста земљишта:** Градско грађевинско земљиште.

**Индекс заузетости парцеле:** До 40% (Максимално 200м<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 0,8 (Максимално 400м<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 150м<sup>2</sup>).

**Намена објекта:** Планира се изградња стамбено-пословног објекта са четири стамбене јединице корисне површине око 194м<sup>2</sup> на спрату и пословним простором у приземљу намењеним за продавницу беле технике корисне површине око 194м<sup>2</sup>, спратности П+1, укупне корисне површине око 388м<sup>2</sup>.

**Класификација и категорија објеката:** Доминантна категорија А

Стамбени објекат 111011 А – 50,03%.

Пословне зграде 122011 Б – 49.97%.

**Фазност изградње:** Не предвиђа се фазна изградња.

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

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

Планирана спратност стамбено - пословног објекта је П+1.

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле је 200м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 223м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је  $400\text{m}^2$ .

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око  $446\text{m}^2$ .

*Бруто развијена грађевинска површина јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, паранетима и оградама).*

Увидом у важећи плански документ, Идејно решење израђено од стране ТЕННО ПРОЈЕКТ“ Стара Пазова број техничке документације ИДР-ГП-021/2022 израђено у Старој Пазови септембар 2022. год. број техничке документације ИДР-ГП-021/2022 израђено у Старој Пазови септембар 2022.год. за предметну изградњу није могуће издати позитивне Локацијске услове као ни Грађевинску дозволу зато што су премашени урбанистички параметри прописан Планом генералне регулације насеља Нова Пазова према којем степен заузетости парцеле је до 40% (Максимално  $197\text{m}^2$ ), индекс изграђености парцеле је до 0,8 (Максимално  $394\text{m}^2$ ), а како је у конкретном случају идејним решењем бр. ИДР-ГП-021/2022 израђеним у Старој Пазови од септембра 2022. год. заузетост парцеле  $223\text{m}^2$  и индекс изграђености  $446\text{m}^2$  то произилази да за планирани објекат нису оставрени напред описани урб. параметри предвиђени Планом за зону урбане санације - консолидације. Такође, број паркинг места (планирано је једно) је испод броја прописаног Планом за број стамбених јединица (предвиђене су четири стамбене јединице) и површину пословног простора ( $182\text{m}^2$ ).

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

1. Идејно решење израђено од стране „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ Стара Пазова број техничке документације ИДР-ГП-021/2022 израђено у Старој Пазови септембар 2022. год.
2. Катастарско-топографски план израђен је од бироа за извођење геодетских радова „TERRA nova“ из Старе Пазове од 11.02. 2022. год.
3. Пуномоћје за заступање од стране ДРАЛУКС д.о.о. дато „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ д.о.о. (ПИБ 102695520) из Старе Пазове електронски потписано 21.09.2022. год..
4. Такса за захтев у износу од 2270,00 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 81-51150660 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:**

ДРАЛУКС д.о.о. из Нове Пазове, путем пуномоћника.