



Република Србија

Општина Стара Пазова

Општинска управа Стара Пазова

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Број: ROP-SPZ-17810-LOC-1/2022

Дана: 13.07.2022. године

Стара Пазова, Светосавска 11

Број телефона: 022/310-170

## **ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**

**ЗА**

**ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА**

**И ГАРАЖЕ**

**на кат. парц. бр. 3088/139 к.о. Стара Пазова**

**у Старој Пазови ул. Доктора Петра Вранића бб**

**блок 79**

**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 за насеља Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17, 43/20 и 12/22).

**Подносилац захтева:** **МАРТА ЂЕРИЋ**

**и ОГЊЕН ЂЕРИЋ** обоје из Старе Пазове

**Пуномоћник:** Владимир Дроњак  
из Нове Пазове

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-17810-LOC-1/2022 од 08.06.2022. године.

**Подаци о локацији:** Зона новог породичног становања - блока 79.

**Катастарска парцела:**

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3088/139 к.о. Стара Пазова, уписана у лист непокретности бр. 11432 к.о. Нова Пазова у површини од 7а 84м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Зона новог породичног становања представља део насеља намењеног породичном становању уз могућност изградње и компатибилних намена (Пословање у оквиру стамбено пословних комплекса; Трговина на мало; Угоститељство; Занатство и услуге; Комунални и саобраћајни објекти у функцији становања; Здравство, дечија заштита; образовање; Култура; Верски објекти; Спортско рекреативни објекти и површине (ограничење у површини парцеле)).

У стамбеној зони није могућа градња производних објеката и складишта као основног садржаја парцеле, затим изградња индустријских или производних погона који буком, мирисом, загађењем ваздуха или опасношћу од загађивања подземних и површинских вода и сл. угрожавају животну средину и изградња пољопривредних газдинстава.

**Врста земљишта:** Градско грађевинско земљиште.

**Индекс заузетости парцеле:** Максимални индекс заузетости је 60%, што износи 448,8м<sup>2</sup>.

**Индекс изграђености парцеле:** Максимални индекс изграђености је 1,2 што износи 940,8м<sup>2</sup>.

**Зелена површина:** Минимално површина под зеленилом 30% што износи око 224,8м<sup>2</sup>.

**Намена објекта:** Планира се изградња стамбене зграде са једном стамбеном јединицом корисне површине око 163м<sup>2</sup>, спратности П+0 и гаражом корисне површине око 39м<sup>2</sup>, спратности П+0, укупна корисна површина је око 202м<sup>2</sup>.

**Фазност изградње:** Нема фазне изградње.

**Тип објекта:** Слободностојећи објекти.

**Спратност објекта:** Максимално дозвољена спратност објекта је П+1+Пк (Пе).

Затражена спратност планираног објекта је: објект П+0.

Увидом у важећи плански документ и Идејно решење израђено од стране Бироа за инжењерске делатности и техничко саветовање „VD ПРОЈЕКТ plus“ Владимир Дроњак ПР из Нове Пазове, бр. пројекта 22-602 из јуна 2022.год. за предметну изградњу није могуће издати позитивне Локацијске услове као ни Грађевинску дозволу зато што је положај помоћног објекта као и главног објекта постављен супротно правилу прописаном Планом јер је грађевинска линија за помоћни објекат постављена на регулационој линији а за стамбени на више од десет метара од регулационе линије с обзиром да правило прописује да је „грађевинска линија увучена у односу на регулациону за 5 м, а у претежно изграђеним зонама утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката и уколико у улици преовлађују стамбени објекти чија се грађевинска и регулациона линија поклапају, објекат се поставља на регулациону линију.“, а како је у конкретном случају позиција већине изграђених објеката на грађевинској линији која је удаљена од регулационе линије то се у конкретном случају примењује правило о удаљености грађевинске линије објекта за пет метара од регулационе линије, такође помоћни објекат - гаража је затворио колски пролаз, те је неопходно да пројектовани објекат - гаража има отворен пролаз кроз објекат како би се омогућио пролаз кроз парцелу од улице до задње међе.

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

1. Такса за решење у износу од 2270,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
2. Такса за захтев за локацијске услове у износу од 300,00 динара уплаћена на рачун број 840-742251843-73 са позивом на број 97 72-235, прималац Општина Стара Пазова.
3. Накнада за ЦЕОП у износу од 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 39-51097712, прималац Агенција за привредне регистре.
4. Пуномоћ од Марте и Огњена Ђерића дата Владимиру Дроњку из Нове Пазове бр. УОП-П: 2715-2022. од 02.06.2022. год.
5. Идејно решење израђено од стране Бироа за инжењерске делатности и техничко саветовање „VD ПРОЈЕКТ plus“ Владимир Дроњак ПР из Нове Пазове, бр. пројекта 22-602 из јуна 2022.год.

Приговор против ових локацијских услова може се поднети у року од 3 (три) дана од дана достављања локацијских услова надлежном општинском већу.

Обрада:

**Н а ч е л н и ц а,**

Радомир Невајда, дипл.правник

**Душанка Грозданић Миловић, дипл.инж.арх.**

