



Република Србија
Општина Стара Пазова
Општинска управа
Одељење за урбанизам и грађење
Број: ROP-SPZ-393-LOC-1/2022
Дана: 17.01.2021. године
Стара Пазова, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ И ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 3081/79 к.о. Стара Пазова
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. 031-111/2021-III од 21.07.2021. год..

Плански документ: План генералне регулације за насеље Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17 и 43/20).

Подносилац захтева: МИЛЕНКО БОСАНАЦ

из Старих Бановаца.

Пуномоћник: Славица Першић из Голубинаца.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-393-LOC-1/2022 од 10.01.2022. године.

Подаци о локацији: Старо породично становање-блок 21

Катастарска парцела:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 3081/79 к.о. Стара Пазова, површине 09а 89м², уписана је у лист непокретности број 11285 к.о. Стара Пазова.

Намена парцеле: Зона старог породичног становања. 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.

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште.

Индекс заузетости парцеле: До 60% (Максимално 593,4м²)

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 1186,8м²)

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 296,7м²).

Намена објекта: Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+Пк, корисне површине око 131м² и изградња помоћног објекта намењеног за помоћну просторију и гаражу за путнички аутомобил, спратности П+0, корисне површине око 27м².

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 стамбеног објекта је П+ПК, а планирана спратност помоћног објекта је око П+0.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена заузетост парцеле је 593,4м².

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 158м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 1186,8м².

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 207м².

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 „LMD INŽENJERING“ д.о.о. Стара Пазова број техничке документације 64 - 15ИДР - 21 израђено у Старој Пазови децембра 2021.год. за предметну изградњу није могуће издати позитивне Локацијске услове као ни Грађевинску дозволу зато што је неостварен урбанистички параметар прописан Планом генералне регулације насеља Стара Пазова према којем грађевинска линија мора да се постави на удаљеност минимално 3м у односу на наспрамну бочну међу, а од ближе међе на удаљеност минимално 0,5м, односно за помоћни објекат гаражу важи и правило да се може поставити на бочну линију, а како је у конкретном случају грађевинска линија помоћног објекта од наспрамне даље међе постављена на удаљеност од 1м, при чему за такав положај објекта недостаје сагласност власника суседне парцеле, то произилази да планирани објекат није постављен на прописану удаљеност од даље бочне границе парцеле.

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Идејно решење израђено од стране „LMD INŽENJERING“ д.о.о. Стара Пазова број техничке документације 64 - 15ИДР - 21 израђено у Старој Пазови децембра 2021.год.
2. Катастарско-топографски план израђен је од бироа за извођење геодетских радова „TERRA nova“ из Старе Пазове од 20.10. 2021. год.
3. Пуномоћје за заступање од стране Миленка Босанца дато Славици Першић из Старе Пазове оверено код јавног бележника Саве Дедајића из Старе Пазове бр. УОП – IV:37-2022 од 05.01.2022. год..
4. Такса за захтев у износу од 2270,00 динара ушлаћена 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 ушлаћена 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 ушлаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 9741-51000000 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

Биљана Симеуновић, струк.инж.грађ.

Начелница,

Душанка Грозданић Миловић, дипл.инж.арх.

Доставити:

Миленку Босанцу из Старе Пазове, путем пуномоћника.