



Република Србија  
Општина Стара Пазова  
Општинска управа  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: ROP-SPZ-40662-LOC-1/2021  
Дана: 12.04.2022. године  
Стара Пазова, Светосавска бр.11  
Број телефона: 022/310-170  
БС

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ  
ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ ДЕЛА ТАВАНСКОГ ПРОСТОРА  
ИЗНАД ДЕЛА СТАНА 9 У ПОТКРОВЉУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА  
ЗА ПОТРЕБЕ ПОВЕЋАЊА КВАДРАТУРЕ СТАНА 9  
И ПОДЕЛА СТАНА БРОЈ 9 НА ДВА СТАНА ( СТАН 9 И СТАН 9А)  
на кат. парц. бр. 247/1 к.о. Стара Пазова  
ул. Тирила и Методија бр. 23 у Старој Пазови  
Блок 3**

**Законски основ за израду локацијских услова:** Локацијски услови израђују се на основу члана 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), 31/2019, 37/19 др. Закон, 9/20 и 52/2021), чл. 118. Закона о општем управном поступку („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 18/16 и 95/18), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским 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 насеље Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17 и 43/20).

**Подносилац захтева: МАРТА ВЛАДИЋ**

из Старе Пазове, ул. Тирила и Методија бр. 23/9

**Пуномоћник:** с.р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ Марина Маринко Новак пр (ПИБ 102695520)

из Старе Пазове, ул. Тирила и Методија бр. 15/13

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-40662-LOC-1/2021 од 15.11.2021. год.

**Подаци о локацији:** Централна зона - Блок 3.

**Катастарска парцела:** Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат. парц. бр. 247/1 к.о. Стара Пазова, уписана је у лист непокретности број 6275 к.о. Стара Пазова у површини 07а 93м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** Централну зону карактерише мешавина намена становања, јавних објеката и површина и пословања. Садржаји пословања мањег формата (трговина, угоститељство, занатство и сл.) заступљени су и могуће их је формирати као самосталне садржаје на парцелама, према условима и ограничењима локације/парцеле. У оквиру зоне централних садржаја у највећем проценту заступљено је становање (породично и вишепородично).

Постојећи стамбени објекти се могу задржати, реконструисати, доградити, те градити нови уз тенденцију да се и поједини њихови делови (углавном према улици) намене садржајима пословања.

У овој 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.

**Степен заузетости парцеле:** До 60% што износи 476м<sup>2</sup>.

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

**Индекс изграђености:** Индекс изграђености није дефинисан Планом.

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

**Минимална површина под зеленилом:** 30 % (минимално 238м<sup>2</sup>).

**Категорија и класа објекта:**

Класификација за посебан део објекта (стан који је предмет ових локацијских услова) – А – 111011 – 100%

**Намена објекта:** Планира се реконструкција стана 9 у поткровљу стамбено-пословне зграде спратности П+2+Пк+Галерија у ул. Тирила и Методија бр. 23/9 на кат. парц. бр. 247/1 к.о. Стара Пазова, а све у сврхе повећања постојеће корисне површине стана 9 која износи 77,20м<sup>2</sup>. Корисна површина стана ће бити увећана за око 72м<sup>2</sup> реконструкцијом дела таванског простора изнад стана бр. 9 и припајањем галерије изнад стана, тако да ће нова корисна површина износити око 150м<sup>2</sup>.

Након повећања корисне површине стана број 9 планира се подела стана на две засебне јединице означене са стан 9 и стан 9а, где стан 9 има површину од око 126м<sup>2</sup>, а стан 9а има површину од око 24м<sup>2</sup>.

**Фазност изградње:** Није предвиђена фазна изградња.

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат - реконструкција.

**Спратност објекта:** Максимално дозвољена спратност објекта у овом блоку је П+4+Пк или (Пе).

Планирана спратност објекта је П+2+Пк+Галерија.

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална дозвољена узетост парцеле је 476м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираним изградњом је око 476м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле није дефинисана.

*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).*

**Корисна површина објекта:** Корисна површина реконструисаног дела таванског простора и постојеће галерије је око 72м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

**Кота приземља:** Кота приземља објекта мора бити минимално 10 цм виша од припадајућих саобраћајница.

**Максимална висина кровног венца:** Максимално 18 метара.

**Светла висина просторија:** Стамбени простор мин. 2,60м.

**Отвори на фасади према ближој суседној међи:** Отворе поставити на парпетни зид минималне висине h = 1,80м.

Максималне димензије прозорских отвора према ближој суседној парцели износе 1,20м x 0,60м.

**Осветљење и вентилација:** Све просторије у објектима морају имати вентилацију, дневно или вештачко светло.

**Мере заштите:**

- Термичка заштита: Термичку заштиту предвидети за 2 (другу) климатску зону.
- Сеизмичка заштита: Објекат предвидети за 8 (осми) степен сеизмичности.

**Нивелација и регулација:** Објекат регулисати према графичком прилогу који је саставни део ових локацијских услова са датим регулационим и грађевинским линијама.

**Обрада слободних површина:** Слободне површине парцеле уредити у виду парковског зеленила и травнатих површина. Потребно је да заузимају 30% укупне површине парцеле.

**Пешачке и приступне саобраћајнице:** Предметна парцела има излаз на улицу Тирила и Методија са које се остварује преко постојећег прилаза приступ до објекта, као и на улицу Адама Вереша.

**Одводњавање фекалних вода:** Фекалне воде одвести путем постојеће фекалне канализације у објекту до насељске канализационе мреже.

**Врста и висина ограде:** У зонама вишеспратне изградње, грађевинске парцеле се по правилу не ограђују према чл 37, став 8 Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015).

**Загревање објекта:** Објекат загревати алтернативно, на чврста горива, електричну енергију или природни гас.

**Подземне инсталације:** Приликом предметне реконструкције водити рачуна о постојећој надземној и подземној инсталацији и околним суседним објектима. Све нарушене јавне и остале површине довести у првобитно стање.

Према копији катастарског плана водова картиране су водоводне, канализационе, електро, телеком и гасне инсталације.

**Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:**

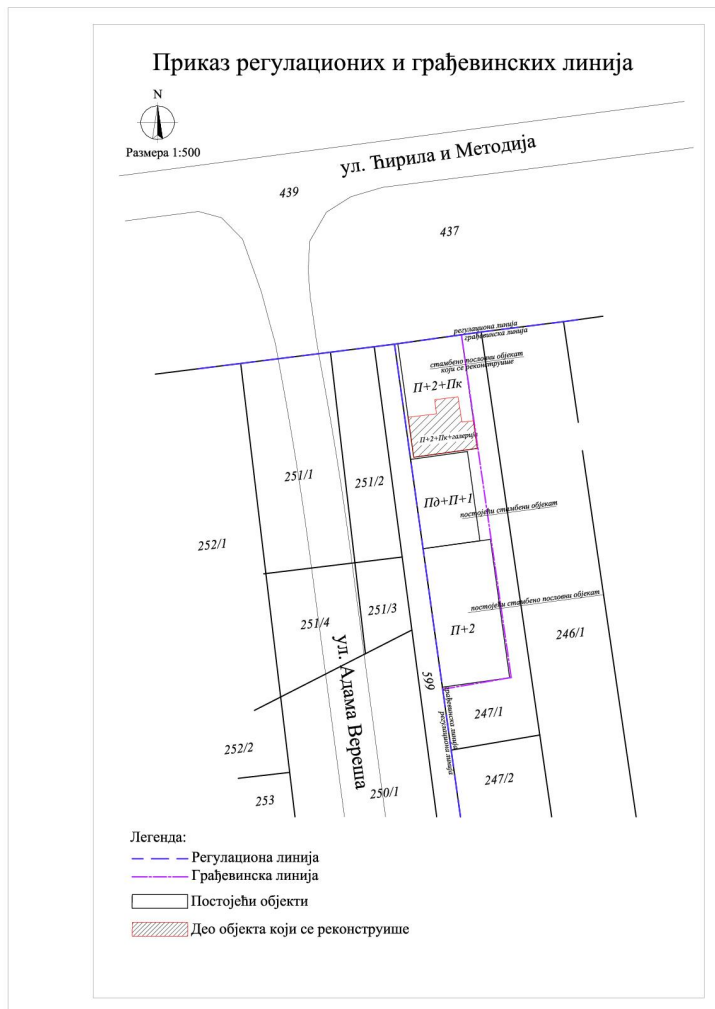
- Електро услови: Према Условима за пројектовање и прикључење од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-111234-22 од 23.03.2022. год. заведено на

писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 23.03.2022. год.

- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 1739 од 22.03.2022. год.

#### Напомена:

Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.



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

1. Копија катастарског плана за кат.парц. бр. 247/1 к.о. Стара Пазова издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова број 952-04-3330/2022 од 25.02.2022. год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц. бр. 247/1 к.о. Стара Пазова издата од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад број 956-302-3439/2022 од 21.02.2022. год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-111234-22 од 23.03.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, дана 23.03.2022. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 1739 од 22.03.2022. год.
5. Идејно решење израђено је од стране с.р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ из Старе Пазове ИДР-ГП-022/21, маја 2021.год.
6. Пуномоћје за заступање дато од стране Марте Владић из Старе Пазове, дато с.р. „ТЕННО ПРОЈЕКТ“ из Старе Пазове чији је заступник Марина Маринко из Старе Пазове, оверено код Јавног бележника Снежане Скорић из Старе Пазове, под бројем УОП-П-5096-2021 дана 30.09.2021.год.
7. Такса за захтев у износу од 2.270,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
8. 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.
9. Накнада за СЕОР у износу од 1.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 10-51002112, прималац Агенција за привредне регистре.
10. Такса за локацијске услове у износу од 10.500,00 динара уплаћена на рачун број 840-742251843-73 са позивом на број 97 72-235, прималац Општинска управа Општине Стара Пазова.

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

Начелница:

Душанка Грозданић Миловић дипл.инг.арх.

Доставити:

1. Марти Владић из Старе Пазове, путем пуномоћника,
2. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме,
3. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова.