



РЕПУБЛИКА СРБИЈА -АП ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА ПЕЋИНЦИ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам

и имовинско правне послове
Број: ROP-PEC-13118-LOC-1/2023

Заводни број: 353/2023-36

Дана: 12.06.2023. године

П Е Ћ И Н Ц И

Одељење за урбанизам и имовинско правне послове Општинске управе општине Пећинци на основу чл. 19. Одлуке о организацији општинске управе Општине Пећинци („Сл. Лист општине Срема”, бр. 3/2016), Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010, 24/2011, 121/2012, 42/2013, 50/2013, 98/2013, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. Гласник РС”, бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Сл. Гласник РС”, бр. 115/2020), и планског основа **Плана детаљне регулације за катастарску парцелу број 2285 КО Шимановци** („Сл. лист општина Срема“, бр. 10/20) и **Урбанистичког пројекта са архитектонско-урбанистичком разрадом локације за промену намене и доградњу пословног објекта – складишта у објекат за складиштење и паковање пољопривредних производа на к.п. 3837 К.О.Шимановци**, потврђен од стране Одељења за урбанизам и имовинско правне послове општине Пећинци под бројем 350-54/2022-III-05 од 27.03.2023. године, а по захтеву за издавање локацијских услова, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за промену намене и доградњу пословног објекта – складишта у објекат за складиштење и паковање пољопривредних производа П+0 (фаза 1 и фаза 2)

на катастарској парцели број 3837 К.О. Шимановци

1. подаци о Локацији

1. **Место:** Шимановци
2. **Број парцеле и кат. општина:** 3837 К.О.Шимановци
3. **Површина парцеле:** земљиште у грађевинском подручју, 5.376,00м²
4. **Категорија и класа објекта:**

Б,127122- зграде за чување и узгој пољопривредних производа нпр. складишта за пољопривредне производе, амбари, кошеви, трапови, стакленици, винарије, вински подруми и др. до 4.000м² и висине до 25м (89,73%) – фаза 1,

Б, 127420 – остале зграде другде неklasификоване-надстрешнице (10,27%) – фаза 2.

5. **Намена објекта и спратност:** објекат за складиштење и паковање пољопривредних производа П+0
6. **Врста радова:** промена намене и доградња
7. **Бруто површина објекта:** бруто површина постојећег објекта је 553,00м², бруто површина доградње 469,00м² (фаза 1 – 416,25м² и фаза 2 – 52,75м²) а укупне бруто површине 1.022,00м²
8. **Комунална опремљеност:** вода, струја, пут, канализација
9. **Постојећи објекти:** на предметној катстарској парцели број 3837 К.О.Шимановци налазе се објекат број 1 – стамбени објекат бруто површине 55м² П+0 који се задржава, објекат број 2 – стамбени објекат бруто површине 152м² П+1 који се задржава, објекат број 3 – помоћни објекат бруто површине 18м² П+0 који се уклања и објекат број 4 – пословни објекат бруто површине 553м² П+0 који се задржава. Увидом у КТП од 18.05.2022. године на предметној катастарској парцели постоје нелегално изграђен објекат за амбалажу бруто површине 31м² П+0 који ће бити у поступку озакоњења, нелегално дограђена надстрешница бруто површине 51,58м² која се уклања и нелегално дограђено степениште на објекту број 2 бруто површине 10м² које ће бити у поступку озакоњења.
10. **Апсолутна кота терена:** 76,13 мнв
11. **Степен сеизмичности (MCS):** 6-7° MCS
12. **Фазе у изградњи:** предвиђене су две фазе

Фаза 1 – промена намене и доградња складишног објекта бруто површине 416,25м²

Фаза 2 – доградња надстрешница на предметном објекту бруто површине 52,75м²

2. правила грађења

Основ за израду Локацијских услова су **План детаљне регулације за катастарску парцелу број 2285 КО Шимановци („Сл. лист општина Срема“, бр. 10/20)** и **Урбанистички пројекат са архитектонско-урбанистичком разрадом локације за промену намене и доградњу пословног објекта – складишта у објекат за складиштење и паковање пољопривредних производа на к.п. 3837 К.О.Шимановци, потврђен од стране Одељења за урбанизам и имовинско правне послове општине Пећинци под бројем 350-54/2022-III-05 од 27.03.2023. године.**

Планирана намена простора: Катастарска парцела број 3837 К.О. Шимановци налази се у урбанистичкој целини III.1, у зони породичног становања у грађевинском подручју насеља Шимановци.

У зони породичног становања могућа је изградња следећих објеката:

- Претежна намена: породично становање, мешовито становање и вишепородично становање;
- Пратећа намена: слободне зелене површине, парковске површине и заштитно зеленило;
- Допунска намена: погони мануфактурне производње, објекти производног занатства, занатски центри, стари занати, објекти услужног занатства, продавнице специјализоване робе, простори за излагање производа, едукативни центри за старе занате и трговина.
 1. **Врста радова** (грађење, реконструкција, доградња, друго): **промена намене и доградња**
 2. **Намена објекта:** објекат за складиштење и паковање пољопривредних производа П+0
 3. **Грађевинске линије:** У изграђеним блоковима и потезима улица објекат се поставља на утврђену грађевинску линију већине изграђених објеката (више од 50% објеката). Предња грађевинска линија се у секундарним насељским саобраћајницама поставља на 5,0m од регулационе линије.

Објекат се до ближег суседа (од границе парцеле претежно северне, односно западне оријентације) поставља на најмање 0,5m.

Објекат се до даљег суседа (од границе парцеле претежно јужне, односно источне оријентације) поставља на најмање 3,0m, односно 4,0m за пољопривредна домаћинства.

Од задње грађевинске линије парцеле минимално удаљење задње грађевинске линије је 5,00m.

Потврђеним Урбанистичким пројектом планирана доградња објекта је постављена:

Обзиром да је у питању доградња, постојећи објекат број 4 се дограђује северозападно 10,5m, ка бочном суседу од кога је сада удаљен од 12,6m до 13,5m.

Са североисточне и југозападне стране постојећи објекат се фронтално дограђује у дужини од 5m са обе стране.

Објекат је од задње суседне парцеле тако удаљен од 69,0m² до 73,5m².

Од бочног суседа југоисточне организације објекат задржава постојећу удаљеност од 3,7m до 4,1m.

Од регулационе линије објекат је удаљен од 26,9m до 29,2m. А од постојећег стамбеног објекта, дограђени део постојећег објекта удаљен је 13,0m.

4. **Највећи дозвољени индекс заузетости:** индекс заузетости износи највише 50% а потврђеним Урбанистичким пројектом је предвиђен индекс заузетости 22,35% и индекс изграђености 0,24.
5. **Највећа дозвољена спратност и висина објекта:** Највећа спратност планираних објеката је По + П + 2 + Пк (подрум + приземље + 2 спрата + поткровље) а потврђеним Урбанистичким пројектом је предвиђена спратност планираног објекта П+0.
6. **Остале зграде на парцели:** Дозвољена је изградња и других објеката (два или више) на истој грађевинској парцели и то исте – основне или

неке од компатибилних намена (пратеће и допунске намене) поштујући планом дефинисане оквире, индексе изграђености и искоришћености земљишта, као и сва остала правила грађења.

7. **Смештај возила** (на сопственој парцели-на отвореном или у гаражама, на јавном простору): За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор (за путничко возило најмање 2,5 x 5,0m а за теретно возило најмање 3,0 x 6,0m, односно у зависности од величине возила) - Технички услови ЈКП "Путеви општине Пећинци" број ROP-PEC-13118-LOC-1-HPAP-5/2023 од 12.06.2023. године. **Потврђеним Урбанистичким пројектом је предвиђено 4 паркинг места димензија 3,0x6,0м.**
8. **Приступ објекту** (колски, пешачки и сл): Прикључење пословног објекта на катастарској парцели 3837 К.О.Шимановци обезбедити преко постојећег колског прилазног пута на коловоз Голубиначке улице на катастарској парцели 1538/1 К.О.Шимановци. Минимална ширина колског прилазног пута износи 4м, максимална 8м а најмањи унутрашњи радијус кривине пројектовати тако да се омогући пролазак меродавног возила. Такође, обезбедити приступ парцели за пешаке минималне ширине 1,5м - Технички услови ЈКП "Путеви општине Пећинци", број ROP-PEC-13118-LOC-1-HPAP-5/2023 од 12.06.2023. године.
9. **Приступ за хендикепирана лица:** према потребама инвеститора, а у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несемтано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015).
10. **Кота пода и висина:** Кота готовог пода приземља 0,00м, висина слемена 6,00м.
11. **Архитектонска обрада:** Објекти морају бити пројектовани за конкретне намене, уз примену важећих стандарда, норматива, прописа, у ликовно-естетском изразу примерени средини насеља Шимановци, али и захтевима које поставља савремена архитектура, савремен начин живота, становања и рада. Изводе се од трајних и квалитетних материјала атестираних, без сумње у погледу носивости или појачаног штетног зрачења. Кров, пета фасада објекта, пројектује се и изводи у складу са функцијом објекта.
12. **Противпожарна заштита:** Пројектовати објекат према условима противпожарне заштите у складу са Законом о заштити пожара ("Сл.гласник РС", број 111/09 и 20/15) и другим техничким прописима за пројектовање објеката из области заштите од пожара.
13. **Обрада слободних површина и зеленило:** У зависности од просторних могућности проценат зеленила треба да износи 20% површине парцеле.
14. **Заштита околине:** Мере за заштиту животне средине обухватају мере заштите од негативног дејства природних фактора и негативног случајног и намерног дејства људског фактора у миру и ратним околностима. Елиминисање ових негативних дејстава или свођење на минимум утицаје постићи ће се првенствено применом позитивних законских прописа, норми и техничких услова у пројектовању и изградњи. Заступљеност зеленила такође доприноси смањењу штетних утицаја. У свему се придржавати Мишљења Одељења за привреду, ЛЕР, заштиту животне средине и инспекцијске послове број ROP-PEC-13118-LOC-1-HPAP-3/2023 од 30.05.2023. године.
15. **Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина:** Изградњом новог објекта не смеју се на било који начин угрозити суседни објекти на

суседним парцелама (у статичком смислу и по питању намена које делују угрожавајуће на постојеће објекте). Примењују се све техничке мере заштите суседног постојећег објекта.

16. **Депонованье и евакуација отпада:** Евакуација отпада у складу са условима ЈКП „Сава“ Пећинци. Посуде које инвеститор треба да обезбеди су контејнери запремине 1,1,м3 за комунални отпад. О броју поменутих контејнера би се са инвеститором накнадно договорили по процени количине отпада који ће настајати и одређивању динамике одвожења истог. Технички услови ЈКП “Сава“ Пећинци, број 240 од 31.05.2022. године.
17. **Енергетска ефикасност:** Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објекта. Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства. Саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе је Елаборат енергетске ефикасности, израђен у складу са Правилником о енергетској ефикасности („Сл. гласник РС”, бр. 61/2011).
18. **Мере заштите непокретних споменика културе и природе:** На предметној локацији нема објекта или споменика природе и културе који уживају посебну заштиту Завода за заштиту споменика природе и Завода за заштиту споменика културе. Уколико се приликом извођења радова наиђе на археолошки објекат, радове прилагодити Законима из ове области и предузети све неопходне техничке мере за заштиту локалитета.

3. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

1. **Прикључак на водоводну мрежу:** У свему се придржавати техничких услова издатих од стране ЈКП "Водовод и канализација" Пећинци, број 3-28/23 од 23.02.2023. године.
2. **Прикључак на фекалну канализацију:** У свему се придржавати техничких услова издатих од стране ЈКП "Водовод и канализација" Пећинци, број 3-28/23 од 23.02.2023. године.
3. **Прикључак на атмосферску канализацију:** Атмосферску воду са кровова олуцима свести ка сопственом дворишту или уличној канализацији. Атмосферска вода не сме ни на који начин угрожавати како сопствену парцелу и објекте тако и суседне парцеле и објекте.
4. **Прикључак на електроенергетску мрежу:** У свему се придржавати услова за пројектовање и прикључење издатих од стране Електродистрибуције Србије, Електродистрибуција Рума, број 2540400-Д-07.17.-223277/2-23 од 06.06.2023. године као и према важећим техничким прописима за ову врсту инсталација.
5. **Услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру:** У свему се придржавати техничких услова издатих од стране ЈКП „Путеви општине Пећинци“, број ROP-PEC-13118-LOC-1-HPAP-5/2023 од 12.06.2023. године.

4. ОСТАЛИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

1. **Заштита од елементарних непогода (сеизмички услови):** Објекат мора бити категоризован и изведен у складу са Правилником о техничким

нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичким подручјима („Сл. лист СФРЈ” бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90). Заштиту од удара грома остварити изградњом громобранских инсталација. Посебну пажњу водити о њеном правилном уземљењу и распореду у простору, како би се обезбедили сви делови насеља.

2. **Заштита од пожара:** Пројектовати објекат према условима противпожарне заштите у складу са Законом о заштити пожара (“Сл.гласник РС” број 111/09 и 20/15) и другим техничким прописима за пројектовање објекта из области заштите од пожара.
3. **Услови ЈКП „Сава“:** У свему се придржавати техничких услова издатих од стране ЈКП „Сава” Пећинци, број 240 од 31.05.2022. године.
4. **Мишљење о процени утицаја на животну средину:** У свему се придржавати мишљења Одељења за привреду, ЛЕР, заштиту животне средине и инспекцијске послове број ROP-PEC-13118-LOC-1-HPAP-3/2023 од 30.05.2023. године.
5. **Услови Покрајинског секретаријата за здравство:** У свему се придржавати санитарних услова издатих од стране Покрајинског секретаријата за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Сремској Митровици, број 138-53-00674-2/2022-14 од 26.07.2022. године.

5. САДРЖАЈ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

1. **Техничку документацију израдити:** Према Правилнику о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (“Сл. гласник РС”, бр. 73/2019).

6. ПОСЕБНИ УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ

Надлежни орган је исходовао услове за пројектовање и прикључење од надлежних ималаца јавних овлашћења:

1. ЈКП "Водовод и канализација" Пећинци, број 3-28/23 од 23.02.2023. године,
2. Електродистрибуција Србије „Електродистрибуција“ Рума, број 2540400-Д-07.17.-223277/2-23 од 06.06.2023. године,
3. ЈКП „Путеви општине Пећинци“, број ROP-PEC-13118-LOC-1-HPAP-5/2023 од 12.06.2023. године,
4. ЈКП „Сава“ Пећинци, број 240 од 31.05.2022. године,
5. Одељења за привреду, ЛЕР, заштиту животне средине и инспекцијске послове број ROP-PEC-13118-LOC-1-HPAP-3/2023 од 30.05.2023. године,
6. Покрајински секретаријат за здравство, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одељење у Сремској Митровици, број 138-53-00674-2/2022-14 од 26.07.2022. године.

Напомена: Услови за пројектовање и прикључење које је надлежни орган прибавио од ималаца јавних предузећа су саставни део локацијских услова и прилажу се уз њих.

Идејно решење број IDR-05/22 од јуна 2022. године, урађено од стране пројектног бироа „CORAX INŽENJERING“ ПР Наташа Дошеновић, Нова Пазова, ул. Мајора

Гавриловића бр. 42, главни пројектант Наташа Дошенивић маст.инж.арх, број лиценце 300 Р208 17, у складу је са Планом детаљне регулације за катастарску парцелу број 2285 КО Шимановци („Сл. лист општина Срема“, бр. 10/20) и Урбанистичким пројектом са архитектонско-урбанистичком разрадом локације за промену намене и доградњу пословног објекта – складишта у објекат за складиштење и паковање пољопривредних производа на к.п. 3837 К.О.Шимановци, потврђен од стране Одељења за урбанизам и имовинско правне послове општине Пећинци под бројем 350-54/2022-III-05 од 27.03.2023. године и саставни је део локацијских услова.

Локацијски услови су основ за израду Пројекта за грађевинску дозволу (ПГД).

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.

Инвеститор је у обавези да се након добијања локацијских услова обрати Одељењу са захтевом за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину.

Објекат број 3 на катстарској парцели број 3837 К.О.Шимановци, бруто површине 18,00м² и спратности П+0, потребно је уклонити до исходавања грађевинске дозволе. Увидом у КТП од 18.05.2022. године, на предметној катастарској парцели постоји нелегално дограђена надстрешница бруто површине 51,58м² коју је потребно уклонити до исходавања грађевинске дозволе.

Према УП МЗ Шимановци из 1990. године, предметна катастарска парцела број 3837 К.О. Шимановци једним својим делом је била а другим делом није била у обухвату грађевинског реона насеља Шимановци тј. пре 15. јула 1992.године, односно до дана ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту (“Сл.гласник РС“, бр. 49/92).

Накнада стварних трошкова износи 71.540,00 динара на основу Одлуке о општинским административним таксама („Службени лист општина Срема“, број 27/15, 28/20, 40/20 и 35/22). Накнаду стварних трошкова надлежном органу за израду локацијских услова уплатити на рачун број: 840-742251843-73 модел 97, позив на број 96-227, са означењем сврхе дознаке: "уплата накнаде стварних трошкова за издавање локацијских услова". Доказ о уплати горе наведене накнаде стварних трошкова приложити приликом подношења захтева за издавање грађевинске дозволе.

УПУТСТВО О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

На издате локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу општине Пећинци у року од 3 дана од дана достављања локацијских услова, а преко Одељења за урбанизам и имовинско правне послове општинске управе општине Пећинци.

У прилогу достављамо:

- Графички прилог: КТП са приказаним планираним ситуационим и саобраћајним решењем из Урбанистичког пројекта,
- Услови за пројектовање и прикључење ималаца јавних овлашћења.

Доставити:

- Подносиоцу захтева,
- Архиви,
- Имаоцима јавних овлашћења.

Обрађивач

Маша Миличевић, дипл.пр.планер

Начелник одељења

Александра Вучић, дипл.инж.арх.