



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

и имовинско правне послове  
**Број: РОР-РЕС-1488-ЛОСН-2/2023**

**Заводни број: 353/2023-5**

Дана: 12.04.2023. 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”, 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Сл. Гласник РС”, бр. 115/2020) и планског основа **Плана генералне регулације насеља Суботиште и привредно радних зона у К.О. Суботиште** („Сл. лист општина Срема“, бр. 4/2020) и **Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонско решење планиране изградње комплекса центра безбедне вожње „НАВАК“ на к.п.бр. 1615/1 К.О.Суботиште**, потврђеног од стране Одељења за урбанизам и имовинско правне послове општине Пећинци, број 350-17/2013-III-05 од 22.04.2013. године, издаје:

## **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**за доградњу асфалтног полигона**

**за катастарску парцелу број 1615/1 К.О. Суботиште**

### **1. подаци о Локацији**

**1. Место:** Суботиште

**2. Број парцеле и кат. општина:** 1615/1 К.О.Суботиште

3. **Површина парцеле:** земљиште у грађевинском подручју, 299.889,00 м<sup>2</sup>
4. **Категорија и класа објекта:** категорија Г, 211201- остали путеви и улице (100,00%)
5. **Намена објекта и спратност:** асфалтни полигон П+0
6. **Врста радова:** доградња
7. **Бруто површина објекта:** 38.459,00м<sup>2</sup>
8. **Постојећи објекти:** на предметној катастарској парцели број 1615/1 К.О. Суботиште налазе се објекат број 1 – МБТС П+0 бруто површине 15м<sup>2</sup> који је у поступку озакоњења, објекат број 3 – гаража П+0 бруто површине 87м<sup>2</sup>, објекат број 4 – контејнер П+0 бруто површине 78м<sup>2</sup>, објекат број 5 – гаража П+0 бруто површине 87м<sup>2</sup>, објекат број 6 – шатор П+0 бруто површине 270м<sup>2</sup>, објекат број 7 – гаража П+0 бруто површине 29м<sup>2</sup>, објекат број 8 – гаража П+0 бруто површине 22м<sup>2</sup>, објекат број 10 – полигон П+0 бруто површине 35.143м<sup>2</sup>, објекат број 11 – паркинг бруто површине 83м<sup>2</sup>, објекат број 12 – дограђени део полигона П+0 бруто површине 12.010м<sup>2</sup>, објекат број 13 – бензинска станица П+0 бруто површине 18м<sup>2</sup>, објекат број 14 – паркинг бруто површине 81м<sup>2</sup>, објекат број 15 – паркинг бруто површине 81м<sup>2</sup>, објекат број 16 – хангар П+0 бруто површине 733м<sup>2</sup> и објекат број 17 – портирница П+0 бруто површине 11м<sup>2</sup>. Наведени објекти се задржавају.
9. **Комунална опремљеност:** вода, струја, пут
10. **Апсолутна кота терена:** 77,00-78,00 мнв
11. **Степен сеизмичности (MCS):** 6-7° MCS

## 2. правила грађења

Основ за израду Локацијских услова су **План генералне регулације насеља Суботиште и привредно радних зона у К.О. Суботиште („Сл. лист општина Срема“, бр. 4/2020) и Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонско решење планиране изградње комплекса центра безбедне вожње „НАВАК“ на к.п.бр. 1615/1 К.О.Суботиште, потврђеног од стране Одељења за урбанизам и имовинско правне послове општине Пећинци, број 350-17/2013-III-05 од 22.04.2013. године.**

### **Планирана намена простора:**

Катастарска парцела број 1615/1 К.О. Суботиште налази се у грађевинском подручју насеља Суботиште, у јужној привредно-радној зони, целина П1.

1. **Врста радова** (грађење, реконструкција, доградња, друго): доградња
2. **Намена објекта:** асфалтни полигон
3. **Грађевинске линије:** Потврђеним Урбанистичким пројектом планирани објекти су постављени:

- предња грађевинска линија (са северозапада): на растојању од 5,3м од регулације локалне саобраћајнице,

- бочне грађевинске линије (са југа и севера): на растојању од 5,0м од границе са јжним суседом и 7,0м од границе са северним суседом,

- задња грађевинска линија (са истока): на растојању од 5,0м од источне ивице парцеле.

**Положај објекта ускладити са текстуалним делом локацијских услова и приложеним графичким прилогом.**

4. **Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености:** Највећи дозвољени индекс заузетости на парцели је 60%, индекс изграђености 1,5 а потврђеним Урбанистичким пројектом је предвиђен индекс заузетости 36,8% и индекс изграђености 0,4 (укључујући и саобраћајне објекте и површине).
5. **Највећа дозвољена спратност и висина објекта:** Највећа спратност објеката је П+2 а потврђеним Урбанистичким пројектом је предвиђена спратност планираних објеката П+0 и П+1.
6. **Остале зграде на парцели** (положај, намена, број, спратност): Дозвољена је изградња и других објеката на истој грађевинској парцели исте или компатибилне намене, уз поштовање свих прописаних параметара утврђених овим планом. У случају да се гради више објеката на грађевинској парцели/комплексу, обезбедити потребне услове за технолошко функционисање, као и оптималну организацију у односу на сагледљивост, приступ и суседне кориснике. На истој грађевинској парцели, могу се градити и помоћни објекти (спратности до П+0), односно објекти који су у функцији главног објекта (складишта, гараже, оставе, цистерне за воду и сл.).
7. **Смештај возила** (на сопственој парцели-на отвореном или у гаражама, на јавном простору): У оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор (за путничко возило најмање 2,5x5,0 м а за теретно возило најмање 3,0 x 6,0 м, односно у зависности од величине возила) - Технички услови ЈКП "Путеви општине Пећинци", број ROP-PEC-1488-LOCH-2-HPAP-5/2023 од 04.04.2023. године.
8. **Приступ објекту** (колски, пешачки и сл): Прикључење објеката на катастарској парцели број 1615/1 К.О.Суботиште обезбедити преко постојећег прилазног пута на улицу на катастарској парцели број 1769 К.О.Суботиште. Минимална ширина колског приступног пута износи 4м, максимална 8м, а најмањи унутрашњи радијус кривине пројектовати тако да се омогући пролазак меродавног возила. Обезбедити приступ парцели за пешаке минималне ширине 1,5м. Технички услови ЈКП "Путеви општине Пећинци", број ROP-PEC-1488-LOCH-2-HPAP-5/2023 од 04.04.2023. 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. **Архитектонска обрада:** Објекти морају бити пројектовани за конкретне намене, уз примену важећих стандарда, норматива, прописа, у ликовно-естетском изразу примерени средини насеља Суботиште, 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.
11. **Обрада слободних површина и зеленило:** Минимална површина под зеленилом је 30%.
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:** Да би се постигао повољан ефекат у сваком годишњем добу, потребна је комбинација лишћара и четинара. Комбиновати се могу високи и ниски лишћари, ниски четинари, зимзелено и листопадно жбуње, разне врсте цвећа и трава (травни бусен). Пешачке комуникације поплочати адекватним типом бехатон плоча. Паркинг простор уредити у виду растер плоча, како би постојала одређена разлика и уочљивост у односу на проточне саобраћајне површине и како би повећали заступљеност зелених површина.
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.
15. **Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина:** Изградњом новог објекта не сме 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. **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).

### **3. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ**

#### **1. Прикључак на атмосферску канализацију:**

У свему се придржавати водних услова издатих од стране ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број П-348/5-23 од 20.03.2023. године.

## **2. Услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру:**

У свему се придржавати техничких услова издатих од стране ЈКП „Путеви општине Пећинци“, број РОР-РЕС-1488-ЛОСН-2-НРАР-5/2023 од 04.04.2023. 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 објеката 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 објеката из области заштите од пожара.
- 3. Услови Завода за заштиту споменика културе, Сремска Митровица:** У свему се придржавати услова и мера техничке заштите издатих од стране Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица, број 117-07/23-2 од 16.03.2023. 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 објеката ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019).

## **6. ПОСЕБНИ УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ**

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

1. ЈКП „Путеви општине Пећинци“, број РОР-РЕС-1488-ЛОСН-2-НРАР-5/2023 од 04.04.2023. године.
2. ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број П-348/5-23 од 20.03.2023. године.
3. Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, број 117-07/23-2 од 16.03.2023. 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 11/22-ИДР/0 од јануара 2023. године, урађено од стране „Road design“ d.o.o., улица Гвоздићева бр. 6, Београд, главни пројектант Милоје Васиљевић, дипл.инж.грађ., број лиценце 315 0403 03, у складу је са Планом генералне регулације насеља Суботиште и привредно радних зона у К.О. Суботиште („Сл. лист општина Срема“, бр. 4/2020) и Урбанистичким пројектом урбанистичко-архитектонско решење планиране изградње комплекса центра безбедне вожње „НАВАК“ на к.п.бр. 1615/1 К.О.Суботиште, потврђеног од стране Одељења за урбанизам и имовинско правне послове општине Пећинци, број 350-17/2013-III-05 од 22.04.2013. 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.**

**Увидом у ситуациони план ИДР-а, на предметној катастарској парцели број 1615/1 К.О.Суботиште се налази седам нелегалних објеката непознате намене, спратости и бруто површине. У зависности од намере инвеститора у вези истих, инвеститор има обавезу да уклони наведене објекте до исходавања грађевинске дозволе, односно да исте озакони.**

Према Одлуци о спровођењу смерница просторног развоја сеоских насеља општине Пећинци („Сл.лист општина Срема“, бр. 1/1978), предметна парцела број 1615/1 К.О. Суботиште се није налазила у обухвату грађевинског земљишта до 15. јула 1992. године односно до дана ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту („Сл.гласник РС“, бр. 49/92).

Накнада стварних трошкова износи 1.153.770,00 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 означањем 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: Ситуациони приказ партерног решења и пејзажног уређења 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.