



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

и имовинско правне послове  
**Број: РОР-РЕС-16782-ЛОСН-2/2023**

**Заводни број: 353/2023-41**

Дана: 06.07.2023. 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 генералне регулације насеља Шимановци** („Сл. лист општина Срема“, бр. 31/15, 1/18, 28/20 и 30/21) и **Урбанистичког пројекта са архитектонско-урбанистичком разрадом локације за изградњу стамбено-пословног објекта са магацином на катастарским парцелама број 656, 659 и део катастарске парцеле број 1517 К.О.Шимановци**, потврђен од стране одељења за урбанизам и имовинско правне послове општине Пећинци под бројем **350-54/2023-III-05** од **29.05.2023.** године, а по захтеву за издавање локацијских услова, издаје:

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за изградњу стамбено-пословног објекта са магацином П+1 и П+0**

**на катастарским парцелама број 656 и 659 К.О. Шимановци**

### 1. подаци о Локацији

1. **Место:** Шимановци
2. **Број парцеле и кат. општина:** 656 и 659 К.О.Шимановци
3. **Површина парцеле:** земљиште у грађевинском подручју, 12.279,00м<sup>2</sup>
4. **Категорија и класа објекта:**
  - В, класификациона ознака 122012 – зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе преко 400м<sup>2</sup> или П+2 (45,10%)

- В, класификациона ознака 125222 - специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама преко 1.500м<sup>2</sup> или П+1 (48,00%)
- А, класификациона ознака 111011 – стамбене зграде са једним станом до 400м<sup>2</sup> и П+1+Пк (6,90%)
  5. **Намена објекта и спратност:** стамбено-пословни објекат са магацином спратности П+1 и П+0
  6. **Врста радова:** изградња
  7. **Бруто површина објекта:** укупна бруто површина објекта 3.444,39м<sup>2</sup>.
  8. **Комунална опремљеност:** вода, струја, пут, канализација
  9. **Постојећи објекти:** на предметној катастарској парцели број 659 К.О.Шимановци се налазе два нелегална објекта спратности П+0 непознате намене и бруто површине, а који се уклањају.
  10. **Апсолутна кота терена:** 76,16-77,17 мнв
  11. **Степен сеизмичности (MCS):** 6-7° MCS

## 2. правила грађења

Основ за израду Локацијских услова су **План генералне регулације насеља Шимановци („Сл. лист општина Срема“, бр. 31/15, 1/18, 28/20 и 30/21) и Урбанистички пројекат са архитектонско-урбанистичком разрадом локације за изградњу стамбрно-пословног објекта са магацином на катастарским парцелама број 656, 659 и део катастарске парцеле број 1517 К.О.Шимановци, потврђен од стране одељења за урбанизам и имовинско правне послове општине Пећинци под бројем 350-54/2023-III-05 од 29.05.2023. године.**

**Планирана намена простора:** Катастарске парцеле број 656 и 659 К.О. Шимановци налазе се у блоку Б-4-3, у зони мешовитог становања у грађевинском подручју насеља Шимановци.

У зонама породичног становања, где је становање основна активност, а стамбени објекат главни објекат на парцели, могућа је изградња следећих објеката:

**а) објекти чистог становања** (слободностојећи стамбени објекат, двојни објекат, објекти у низу, са помоћним објектима становања и минималном окућницом),

**б) објекти пољопривредног домаћинства**, где се поред стамбеног и помоћних објеката становања појављују и економски објекти и већа окућница - башта и воћњак,

**в) објекти на стамбено комбинованим парцелама** где се на парцели налази стамбено-пословни објекат као главни објекат на парцели, помоћни објекти становања и пословног простора, али и пољопривредни објекти.

**г) објекти чистог пословања** услужних делатности мањег обима, главни објекат је пословни а помоћни објекти су у функцији главног објекта;

На парцелама већих површина (преко 500м<sup>2</sup>) могуће је изградити два стамбена објекта (стамбени и стамбено /пословни или два стамбено/ пословна).

1. **Врста радова** (грађење, реконструкција, доградња, друго): **изградња**
2. **Намена објекта:** стамбено-пословни објекат са магацином спратности П+1 и П+0, укупне бруто површине 3.444,39м<sup>2</sup>
3. **Грађевинске линије:** Предња грађевинска линија се у примарним насељским саобраћајницама поставља на 6,0m 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 парцеле минимално удаљење задње грађевинске линије је 4,00m.

**Потврђеним Урбанистичким пројектом планирана изградња објекта је постављена:**

Предња грађевинска линија (најистуренији део на објекту) налази се на растојању 6,0m од регулационе линије.

Бочна грађевинска линија (са запада) налази се на различитом растојању од суседне парцеле. У најужем делу она износи 4,0m, а у најширем делу износи 8,87m.

Бочна грађевинска линија (са истока) налази се на растојању од 5,32m до 8,39m од суседне парцеле.

Задња грађевинска линија (јужна) утврђује се на растојању од 44,85m до 48,87m од границе са суседним парцелама.

1. **Највећи дозвољени индекс заузетости:** индекс заузетости износи највише 50% а потврђеним Урбанистичким пројектом је предвиђен индекс заузетости 26,24% а са интерном саобраћајницом и паркинг простором 53,84% (саобраћајница 21,51% и паркинг 6,09%) и индекс изграђености 0,3.
2. **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 је П+1 и П+0.
3. **Остале зграде на парцели:** Осим главног објекта дозвољава се изградња и другог објекта на парцели, уз исти степен заузетости. Други објекат на парцели може бити пословни или помоћни за потребе становања (летње кухиње, гараже, оставе, бунари, септичке јаме, цистерне за воду, ограде и сл.). Уколико је главни објекат чисто пословни, осим њега могуће је градити други објекат који није пословне ни стамбене намене, помоћни објекат – гаража и сл. и економски (магацин, хангар и сл.) у функцији главног објекта.
4. **Најмања дозвољена удаљеност објекта од објеката на суседним парцелама:** Међусобна удаљеност породичног стамбеног објекта од границе парцеле даљег суседа треба да је најмање 3,0m. За изграђене стамбене објекте чије је растојање мање од утврђених вредности не могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија. Помоћни објекат могуће је лоцирати у наставку стамбеног објекта уколико се ради о \*чистим\* објектима (летња кухиња, остава). Остали помоћни објекти лоцирају се на удаљености најмање 4,0m од објекта.
5. **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 583/2022 од 10.10.2022. године. **Потврђеним Урбанистичким пројектом је предвиђено 27 паркинг места димензија 2,5x5,0м и 3 паркинг места димензија 2,5x6,0м за путничке аутомобиле, 1 паркинг место за инвалиде димензија 3,75x5,0м и 6 паркинг места за камионе димензија 4,0x15,0м.**

6. **Приступ објекту** (колски, пешачки и сл): Прикључење стамбено-пословног објекта на катастарским парцелама 656 и 659 К.О.Шимановци обезбедити преко прилазног пута на јавни пут у Крњешевачкој улици на катастарској парцели 1517 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 583/2022 од 10.10.2022. године.
7. **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).
8. **Кота пода и висина:** Кота готовог пода приземља 0,00м, висина слемена 10,38м.
9. **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.
10. **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. Такође објекат пројектовати према условима у погледу мера заштите од пожара издатих од стране МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту број 217-5623/23 од 21.06.2023. године.
11. **Обрада слободних површина и зеленило:** У зависности од просторних могућности проценат зеленила треба да се креће од 20-30% површине парцеле а потврђеним Урбанистичким пројектом је предвиђено 46,16% зеленила.
12. **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-16782-LOCH-2-HPAP-4/2023 од 29.06.2023. године.
13. **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.

14. **Депонованье и евакуација отпада:** Евакуација отпада у складу са условима ЈКП „Сава“ Пећинци. Посуде које инвеститор треба да обезбеди су контејнери за комунални отпад запремине 1,1м<sup>3</sup>. О броју поменутих контејнера би се са инвеститором накнадно договорили по процени количине отпада који ће настајати и одређивању динамике одвижења истог. Технички услови ЈКП „Сава“ Пећинци, број 547 од 04.10.2022. године.
15. **Енергетска ефикасност:** Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката. 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).
16. **Мере заштите непокретних споменика културе и природе:** На предметној локацији нема објеката или споменика природе и културе који уживају посебни 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 2-179/22 од 07.10.2022. године.
4. **Прикључак на фекалну канализацију:** У свему се придржавати техничких услова издатих од стране ЈКП "Водовод и канализација" Пећинци, број 2-179/22 од 07.10.2022. године.
5. **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. У свему се придржавати водних услова издатих од стране ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број II-788/5-23 од 04.07.2023. године.
6. **Прикључак на електроенергетску мрежу:** У свему се придржавати услова за пројектовање и прикључење Електродистрибуције Србије, Електродистрибуција Рума, број 2540400-Д-07.17.-271583/2-23 од 04.07.2023. године као и према важећим техничким прописима за ову врсту инсталација.
7. **Услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру:** У свему се придржавати техничких услова издатих од стране ЈКП „Путеви општине Пећинци“, број 583/2022 од 10.10.2022. године.
8. **Услови за прикључење на телекомуникациону инфраструктуру:** У свему се придржавати техничких услова издатих од стране А.Д. „Телеком Србија“ Београд, број Д210-391669/1-2022 од 27.09.2022. 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.

5. **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. Такође објекат пројектовати према условима у погледу мера заштите од пожара издатих од стране МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту број 217-5623/23 од 21.06.2023. године.
6. **Услови ЈКП „Сава“:** У свему се придржавати техничких услова издатих од стране ЈКП „Сава“ Пећинци, број 547 од 04.10.2022. године.
7. **Мишљење о процени утицаја на животну средину:** У свему се придржавати мишљења Одељења за привреду, ЛЕР, заштиту животне средине и инспекцијске послове број РОР-РЕС-16782-ЛОСН-2-НРАР-4/2023 од 29.06.2023. године.
8. **Услови А.Д. „Електроурежа Србије“ Београд:** У свему се придржавати техничких услова издатих од стране А.Д. „Електроурежа Србије“ Београд, број 130-00-UTD-003-1389/2022-002 од 25.10.2022. године и Сагласности број 130-00-UTD-003-1389/2022-008 од 19.05.2023. године.
9. **Водни услови ЈКП „Воде Војводине“ Нови Сад:** У свему се придржавати водних услова издатих од стране ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број II-788/5-23 од 04.07.2023. 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 "Водовод и канализација" Пећинци, број 2-179/22 од 07.10.2022. године
2. Електродистрибуција Србије „Електродистрибуција“ Рума, број 2540400-Д-07.17.-271583/2-23 од 04.07.2023. године
3. ЈКП „Путеви општине Пећинци“, број 583/2022 од 10.10.2022. године
4. ЈКП „Сава“ Пећинци, број 547 од 04.10.2022. године
5. ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број II-788/5-23 од 04.07.2023. године
6. А.Д. „Телеком Србија“ Београд, број Д210-391669/1-2022 од 27.09.2022. године
7. Одељење за привреду, ЛЕР, заштиту животне средине и инспекцијске послове број РОР-РЕС-16782-ЛОСН-2-НРАР-4/2023 од 29.06.2023. године
8. А.Д. „Електроурежа Србије“ Београд, број 130-00-UTD-003-1389/2022-002 од 25.10.2022. године и број 130-00-UTD-003-1389/2022-008 од 19.05.2023. године
9. МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту број 217-5623/23 од 21.06.2023. 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 IDR-M-05/22 од септембра 2022. године, урађено од стране „СМБ ПРО-ИНГ“ д.о.о. из Руме, ул. Алексе Шантића бр. 100, главни пројектант Милош Краљ, дипл.инж.грађ. број лиценце 311 М455 13, у складу је са Планом генералне регулације насеља Шимановци („Сл.лист општина Срема“, бр. 31/15, 1/18, 28/20 и 30/21) и Урбанистичким пројектом са архитектонско-урбанистичком разрадом локације за изградњу стамбено-пословног објекта са магацином на катастарским парцелама број 656, 659 и део катастарске парцеле број 1517 К.О.Шимановци, потврђен од стране одељења за урбанизам и имовинско правне послове општине Пећинци под бројем 350-54/2023-III-05 од 29.05.2023. 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.**

**Увидом у КТП од 24.04.2023. године, на предметној катастарској парцели број 659 К.О.Шимановци постоје два нелегална објекта спратности П+0 непознате намене и бруто површине које је потребно уклонити до исходавања грађевинске дозволе.**

**Инвеститор је у обавези да изврши спајање катастарских парцела број 656 и 659 К.О.Шимановци до исходавања употребне дозволе**

**Према УП МЗ Шимановци из 1990. године, предметне катастарске парцеле број 656 и 659 К.О. Шимановци биле су 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 236.267,70 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: Ситуациони приказ партерног уређења из Урбанистичког пројекта,
- Услови за пројектовање и прикључење ималаца јавних овлашћења.

Доставити:

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

Обрађивач

Начелник одељења

Маша Миличевић, дипл.пр.планер

Александра Вучић, дипл.инж.арх.