

РЕПУБЛИКА СРБИЈА-АП ВОЈВОДИНА  
ОПШТИНА ПЕЋИНИ  
ОПШТИНСКА УПРАВА  
Одељење за урбанизам  
и имовинско правне послове  
**Број: РОР-РЕС-18626-ЛОСН-2/2023**  
**Заводни број: 353/2023-50**  
Дана: 15.11.2023. године  
П Е Ћ И Н Ц И

Одељење за урбанизам и имовинско правне послове, на основу чл. 19 Одлуке о организацији општинске управе (“Сл. лист општина Срема”, бр. 3/2016), члана 53а 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, 83/2019, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. Гласник РС“, бр. 96/2023), Уредбе о локацијским условима („Сл. Гласник РС“, бр. 87/2023) и планског основа **Плана детаљне регулације радне зоне 5.1. КО Шимановци** („Сл.лист општина Срема“, бр. 18/2010, 39/2019, 27/2020 и 28/2022), издаје:

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за катастарску парцелу број 3796/2 К.О. Шимановци за изградњу**

**логистичког центра – пословна зграда са радионицом и перионицом П+2, портирница П+0, надстрешница П+0 и подземни резервоар за гориво**

### 1. подаци о Локацији

1. **Место:** Шимановци
2. **Број парцеле и кат. општина:** 3796/2 К.О.Шимановци
3. **Површина парцеле:** земљиште у грађевинском подручју К.О.Шимановци, површина парцеле 15.000,00 м<sup>2</sup>
4. **Категорија и класа објекта:**
  - Категорија В, класификациона ознака 122012 – зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе преко 400м<sup>2</sup> или П+2 (64,28%),
  - Категорија В, класификациона ознака 125102 – наткривене зграде које се употребљавају за индустријску производњу, радионице преко 400м<sup>2</sup> (25,34%),
  - Категорија Б, класификациона ознака 127420 – остале зграде, другде неklasификоване (10,38%),
  - Категорија Б, класификациона ознака 127420 – остале зграде, другде неklasификоване (100,00%),
  - Категорија Б, класификациона ознака 127420 – остале зграде, другде неklasификоване (100,00%),
  - Категорија Г, класификациона ознака 125212 – резервоари за нафту и гас (100,00%).

5. **Намена објекта и спратност:** пословна зграда са радионицом и перионицом П+2, портирница П+0, надстрешница П+0 и подземни резервоар за гориво
6. **Врста радова:** изградња
7. **Бруто површина објеката:** бруто површина пословне зграде са радионицом и перионицом 2.368,08м<sup>2</sup>, бруто површина портирнице 8,64м<sup>2</sup>, бруто површина надстрешнице 27,00м<sup>2</sup> и бруто површина (подземно) резервоара за гориво 52,50м<sup>2</sup> на дубини од 3,15м и бруто површина интерне саобраћајнице са паркинг простором, пешачким стазама и бетонским платоима 10.765,50м<sup>2</sup>
8. **Постојећи објекти:** нема постојећих објеката на предметној парцели
9. **Апсолутна кота терена:** 77,25 мнв
10. **Степен сеизмичности (MCS):** 6-7° MCS
11. **Комуналана опремљеност:** вода, струја, пут

## 2. правила грађења

Основ за израду Локацијских услова је **План детаљне регулације радне зоне 5.1. КО Шимановци („Сл.лист општина Срема“, бр. 18/2010, 39/2019, 27/2020 и 28/2022).**

**Намена земљишта за блок III.5 – јужни део (комерцијално-пословна зона)**

Претежна намена блока је комерцијално пословна функција, допунска намена производња-услуге а пратећа намена смештајни капацитети.

1. **Врста радова** (грађење, реконструкција, доградња, друго): **изградња**
2. **Намена објеката:** пословна зграда са радионицом и перионицом П+2, портирница П+0, надстрешница П+0 и подземни резервоар за гориво
3. **Грађевинске линије:**
  - удаљење грађевинске од регулационе линије бм,
  - најмања удаљеност објеката од бочне границе парцеле је 1/4 висине објекта до венца, али не мање од 4,0м,
  - најмања удаљеност објеката од задње границе парцеле је 6,0м, уз обезбеђено одстојање од објекта на суседној парцели од 1/2 висине вишег објекта (висина објекта до венца),
  - на истој парцели најмања међусобна удаљеност објеката је минимално 8,0м,
  - у простору између регулационе и грађевинске линије, могу се поставити портирница, за контролу улаза/излаза и надстрешница за путничка возила.

**Положај објеката у свему прилагодити текстуалном делу локацијских услова као и приложеном графичком прилогу.**

4. **Највећи дозвољени индекс заузетости:** Највећи дозвољени индекс заузетости на парцели за блок III.5 – јужни део (комерцијално-пословна зона) је 80%.
5. **Највећа дозвољена спратност и висина објекта:** Највећа дозвољена спратност објеката за блок III.5 – јужни део (комерцијално-пословна зона) је П+7 а тражена спратност планираних објеката је П+2 и П+0.

6. **Остале зграде на парцели** (положај, намена, број, спратност): Дозвољена је изградња и других објеката 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 парцели се могу градити помоћни објекти у функцији главног објекта (портирнице, чуварске и вагарске кућице, гараже, оставе, магацини, надстрешнице и објекти за машине и возила, колске ваге, типске трафостанице, објекти за смештај електронске комуникационе опреме, котларнице, водонепропусне септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), бунари, ограде и сл. Максимална спратност помоћних објекта је П+0 (приземље).
7. **Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели):** на истој грађевинској парцели, међусобно удаљење објеката (где није потребно обезбедити одговарајуће осунчање) износи минимално 8,0 m.
8. **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). У свему се придржавати техничких услова издатих од стране ЈКП "Путеви општине Пећинци", број РОР-РЕС-18626-ЛОСН-2-НРАР-9/2023 од 14.11.2023. године.
9. **Приступ објекту** (колски, пешачки и сл): Прикључење објекта логистичког центра на катастарској парцели број 3796/2 К.О.Шимановци обезбедити преко прилазног пута на саобраћајницу 4-4 на катастарској парцели 3835 К.О.Шимановци. Минимална ширина колског прилазног пута износи 4м, максимална 12м 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 издати од стране ЈКП „Путеви општине Пећинци“, број РОР-РЕС-18626-ЛОСН-2-НРАР-9/2023 од 14.11.2023. године.
10. **Приступ за хендикепирана лица:** према прописима и потребама инвеститора, а у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015).
11. **Коте објеката:** Пословна зграда са радионицом и перионицом - кота готовог пода приземља 0,00, кота слемена 11,80м, Портирница - кота готовог пода приземља 0,00, кота слемена 3,15м, Надстрешница - кота готовог пода приземља 0,00, кота слемена 5,48м, Подземни резервоар за гориво – кота дна 3,15м.
12. **Архитектонска обрада:** У контактної зону аутопута поштовати правила ексклузивности форме и функције, односно посветити посебну пажњу атрактивности архитектонских решења, примени савремених материјала и примени различитих боја како би се истакла разноликост и избегла једноличност и монотонија производно пословних јединица.

13. **Обрада слободних површина и зеленило:** Минимални степен озелењености је 20%.
14. **Противпожарна заштита:** Пројектовати објекат према условима противпожарне заштите у складу са Условима МУП РС, Сектор за ванредне ситуација, Одељење за ванредне ситуација у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту, број 217-7872/23 од 12.09.2023. године и број 217-7872/23 од 12.09.2023. године са овереним ситуационим планом.
15. **Заштита околине:** Израдом техничке документације испројектовати решења која ће у потпуности задовољити све критеријуме прописане законима и прописима у области заштите животне средине. Најефикаснији начин да се сачува животна средина подразумева предузимање одговарајућих мера техничке заштите, уградњу одговарајуће опреме, редовне прегледе и одржавање опреме и инсталација, адекватан степен обучености радника и спровођење свих мера заштите животне средине и личне заштите у току редовног рада. У свему се придржавати Мишљења Одељења за привреду, ЛЕР, заштиту животне средине и инспекцијске послове број РОР-РЕС-18626-ЛОСН-2-НРАР-5/2023 од 25.09.2023. године.
16. **Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина:** Изградњом према свим законским прописима и правилима, као и овим условима. 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).
17. **Депоноване и евакуација отпада:** Инвеститор је дужан да на парцели на којој се гради објекат, одреди и обезбеди локацију на којој ће се поставити посуде за одлагање комуналног отпада. Локација мора да има прилазни пут и мора се обезбедити несметан прилаз комуналном возилу пружаоца услуге. Посуде које инвеститор треба да обезбеди су контејнери за комунални отпад запремине 1,1м<sup>3</sup>, а све према условима ЈКП "Сава" Пећинци, број 444 од 10.11.2023. године.
18. **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).
19. **Ограђивање комплекса:** Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m рачунајући од коте тротоара или транспарентном оградом до висине од 1,40m. Парцеле чија је ката нивелете виша од 0,90m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине 1,40m, која се може поставити на подзид чија висина се одређује одговарајућом техничком документацијом. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови оgrade и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 m, уз сагласност суседа, тако да стубови оgrade буду на земљишту власника

ограде. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Ограде парцела на углу улица не могу бити више од 0,90 m од коте тротоара, због прегледности раскрснице и мора да буду транспаренте. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије. Грађевинске парцеле за индустријске/привредне, радне/пословне објекте, складишта и слично, могу се ограђивати зиданом оградом, висине до 2,20 m.

20. **Мере заштите непокретних споменика културе и природе:** На предметној локацији нема објеката 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 3-167 од 13.11.2023. године.
2. **Прикључак на канализациону мрежу:** У свему придржавати техничких услова издатих од стране ЈКП „Водовод и Канализација“ Пећинци, број 3-167 од 13.11.2023. 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. У свему се придржавати водних услова издатих од стране ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број П-1035/5-23 од 20.09.2023. године.
4. **Прикључак на електроенергетску мрежу:** У свему се придржавати услова за пројектовање и прикључење издатих од стране "Електродистрибуције Србије", "Електродистрибуција Рума", Рума, број 2540400-Д-07.17.-446443/2-23 од 25.10.2023. године.
5. **Прикључење на саобраћајну инфраструктуру:** У свему се придржавати техничких услова издатих од стране ЈКП "Путеви општине Пећинци", број РОР-РЕС-18626-ЛОСН-2-НРАР-9/2023 од 14.11.2023. године.
6. **Прикључак на телекомуникациону мрежу:** У свему се придржавати техничких услова издатих од стране А.Д. „Телеком Србија“ Београд, број Д210-388838/1-2023 од 08.09.2023. године.

### 9. **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. **Услови у погледу мера заштите од пожара:** У свему се придржавати услова у погледу мера заштите од пожара издатих од стране МУП РС, Сектор за ванредне ситуација, Одељење за ванредне ситуација у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту, број 217-7872/23 од 12.09.2023. године и број 217-7872/23 од 12.09.2023. године са овереним ситуационим планом.
3. **Услови ЈКП „Сава“ Пећинци:** У свему се придржавати техничких услова ЈКП "Сава" Пећинци, број 444 од 10.11.2023. године.
4. **Мишљење о процени утицаја на животну средину:** У свему се придржавати мишљења Одељења за привреду, ЈЕР, заштиту животне средине и инспекцијске послове број ROP-PEC-18626-LOCH-2-NPAP-5/2023 од 25.09.2023. године.
5. **Водни услови ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад:** У свему се придржавати водних услова издатих од стране ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број П-1035/5-23 од 20.09.2023. године.

#### 10. 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. 96/2023).

#### 11. УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ ИМАЛАЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА

Услови за пројектовање и прикључење од надлежних ималаца јавних овлашћења:

1. МУП РС, Сектор за ванредне ситуација, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту, број 217-7872/23 од 12.09.2023. године и број 217-7872/23 од 12.09.2023. године са овереним ситуационим планом.
2. Одељење за привреду, ЈЕР, заштиту животне средине и инспекцијске послове, број ROP-PEC-18626-LOCH-2-NPAP-5/2023 од 25.09.2023. године.
3. "Електродистрибуција Србије", "Електродистрибуција Рума", Рума, број 2540400-Д-07.17.-446443/2-23 од 25.10.2023. године.
4. ЈКП "Путеви општине Пећинци", број ROP-PEC-18626-LOCH-2-NPAP-9/2023 од 14.11.2023. године.
5. ЈКП "Сава" Пећинци, број 444 од 10.11.2023. године.
6. ЈКП „Водовод и Канализација“ Пећинци, број 3-167 од 13.11.2023. године.
7. ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број П-1035/5-23 од 20.09.2023. године.
8. А.Д. „Телеком Србија“ Београд, број Д210-388838/1-2023 од 08.09.2023. године.
9. **ОГРАНИЧЕЊА**

Идејно решење број 02/2023 од јуна 2023. године урађено од стране „Пројект-Рума“ д.о.о. Рума, ул. Вељка Дугошевића бр. 96/2-1, главни пројектант Андрија Кирицић дипл.инж.арх., број лиценце 300 1207 03, у складу је са Планом детаљне регулације радне зоне 5.1. КО Шимановци („Сл.лист општина Срема“, бр. 18/2010, 39/2019, 27/2020 и 28/2022) и саставни је део локацијских услова.

**Напомена:** Услови за пројектовање и прикључење од ималаца јавних овлашћења су саставни део локацијских услова и прилажу се уз њих.

Према УП МЗ Шимановци из 1990. године, предметна катастарска парцела број 3796/2 К.О. Шимановци 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).

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 поднесе захтев за одлучивање о потреби процене утицаја код Одељења за привреду, ЛЕР, заштиту животне средине и инспекцијске послове.

Накнада стварних трошкова износи 168.409,80 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 – основни параметри за изградњу (грађевинске и регулационе линије),
- 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.