



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

и имовинско правне послове  
**Број: РОР-РЕС-18896-ЛОС-1/2023**

**Заводни број: 353/2023-51**

Дана: 17.08.2023. 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, 52/2021 и 62/2023), 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), а по захтеву за издавање локацијских услова, издаје:

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта П+0

на катастарској парцели број 1144 К.О. Шимановци

### 1. подаци о Локацији

1. Место: Шимановци
2. Број парцеле и кат. општина: 1144 К.О.Шимановци
3. Површина парцеле: земљиште у грађевинском подручју, 1.500,00м<sup>2</sup>
4. Категорија и класа објекта: А,111011- стамбена зграда са једним станом (100%)
5. Намена објекта и спратност: стамбени објекат спратности П+0
6. Врста радова: изградња
7. Бруто површина објекта: 100,17м<sup>2</sup>
8. Комунална опремљеност: вода, струја, пут, канализација
9. Постојећи објекти: на предметној катастарској парцели број 1144 К.О.Шимановци налазе се објекат број 1 – стамбени објекат П+0 бруто површине 101м<sup>2</sup>, објекат број 2 – помоћни објекат П+0 бруто површине

87м<sup>2</sup> и нелегално изграђен помоћни објект П+0 бруто површине 79,70м<sup>2</sup>. Сви наведени објекти се уклањају.

10. **Апсолутна кота терена:** 77,65 мнв

11. **Степен сеизмичности (MCS):** 6-7° MCS

## 2. правила грађења

Основ за израду Локацијских услова је **План генералне регулације насеља Шимановци („Сл. лист општина Срема“, бр. 31/15, 1/18, 28/20 и 30/21).**

**Планирана намена простора:** Катастарска парцела број 1144 К.О. Шимановци налази се у блоку Б-4-18, у зони мешовитог становања у грађевинском подручју насеља Шимановци.

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

**а) објекти чистог становања** (слободностојећи стамбени објект, двојни објект, 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 објект као главни објект на парцели, помоћни објекти становања и пословног простора, али и пољопривредни објекти.

**г) објекти чистог пословања** услужних делатности мањег обима, главни објект 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:** стамбени објект спратности П+0, укупне бруто површине 100,17м<sup>2</sup>.
3. **Грађевинске линије:** Предња грађевинска линија се у секундарним насељским саобраћајницама поставља на 5,0m од регулационе линије. Објект се до ближег суседа (од границе парцеле претежно северне, односно западне оријентације) поставља на најмање 0,5m. Објект 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. Положај објекта ускладити са текстуалним делом локацијских услова и приложеним графичким прилогом.
4. **Највећи дозвољени индекс заузетости:** индекс заузетости износи највише 50%.

5. **Највећа дозвољена спратност и висина објекта:** Највећа спратност планираних објеката је По + П + 2 + Пк (подрум + приземље + 2 спрата + поткровље) а тражена спратност планираног објекта је П+0.
6. **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.
7. **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.
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) - Технички услови ЈКП "Путеви општине Пећинци", број ROP-PEC-18896-LOC-1-NPAP-4/2023 од 27.07.2023. године.
9. **Приступ објекту** (колски, пешачки и сл): Прикључење стамбеног објекта на катастарској парцели 1144 К.О.Шимановци обезбедити преко прилазног пута на јавни пут у улици Мандића сокак на катастарској парцели 1530 К.О.Шимановци. Минимална ширина колског прилазног пута износи 3m, максимална 5m а најмањи унутрашњи радијус кривине пројектовати тако да се омогући пролазак меродавног возила. Такође, обезбедити приступ парцели за пешаке минималне ширине 1,2m - Технички услови ЈКП "Путеви општине Пећинци", број ROP-PEC-18896-LOC-1-NPAP-4/2023 од 27.07.2023. године.
10. **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).
11. **Кота пода и висина:** Кота готовог пода приземља 0,00m; Висина слемена 5,30m.
12. **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.
13. **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.
14. **Обрада слободних површина и зеленило:** У зависности од просторних могућности проценат зеленила треба да се креће од 20-30% површине парцеле.
  15. **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.
  16. **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.
  17. **Депонованье и евакуација отпада:** Евакуација отпада у складу са условима ЈКП „Сава“ Пећинци. Посуде које инвеститор треба да обезбеди су пвц канте од 120 литара за комунални отпад. 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 261 од 13.07.2023. 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. **Мере заштите непокретних споменика културе и природе:** На предметној локацији нема објекта 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 3-107 од 27.07.2023. године.
2. **Прикључак на фекалну канализацију:** У свему се придржавати техничких услова издатих од стране ЈКП "Водовод и канализација" Пећинци, број 3-107 од 27.07.2023. 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 старне Електродистрибуције Србије, Електродистрибуција Рума, број 2540400-Д-07.17.-293546/2-23 од 12.07.2023. године.
5. **Услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру:** У свему се придржавати техничких услова издатих од стране ЈКП „Путеви општине Пећинци“, број ROP-PEC-18896-LOC-1-HPAP-4/2023 од 27.07.2023. 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 ЈКП „Сава“:** У свему се придржавати техничких услова издатих од стране ЈКП „Сава“ Пећинци, број 261 од 13.07.2023. 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 3-107 од 27.07.2023. године
2. Електродистрибуција Србије „Електродистрибуција“ Рума, број 2540400-Д-07.17.-293546/2-23 од 12.07.2023. године
3. ЈКП „Путеви општине Пећинци“, број ROP-PEC-18896-LOC-1-HPAP-4/2023 од 27.07.2023. године
4. ЈКП „Сава“ Пећинци, број 261 од 13.07.2023. 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 ИДР-02-06/2023 од јуна 2023. године, урађено од стране Архитектонског студиа "ATELIER 7", Пећинци, ул. Школска бр. 1, главни

пројектант Антун Унтербергер дипл.инж.грађ., број лиценце 310 2444 03, у складу је са Планом генералне регулације насеља Шимановци („Сл.лист општина Срема“, бр. 31/15, 1/18, 28/20 и 30/21) 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 није у обавези да се након добијања локацијских услова обрати Одељењу са захтевом за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину.

Објекте број 1 и 2 и нелегално изграђен помоћни објект на катастарској парцели број 1144 К.О.Шимановци, а увидом у Копију катастарског плана – РГЗ СКН Пећинци од 28.06.2023. године и КТП од 12.06.2023. године, потребно је уклонити до исходавања грађевинске дозволе.

Према УП МЗ Шимановци из 1990. године, предметна катастарска парцела број 1144 К.О. Шимановци била је 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 5.008,50 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.