



РЕПУБЛИКА СРБИЈА -АП ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА ПЕЋИНЦИ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам
и имовинско правне послове
Број: РОР-РЕС-24970-ЛОС-1/2023
Заводни број: 353/2023-65
Дана: 21.12.2023. 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 општина 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. 96/2023), Уредбе о локацијским условима („Сл. Гласник РС”, бр. 87/2023) и планског основа **Плана генералне регулације насеља Пећинци** (“Сл. лист општина Срема”, бр. 2/14), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта П+0

на катастарској парцели број 1005 К.О. Пећинци

1. подаци о Локацији

1. **Место:** Пећинци
2. **Број парцеле и кат. општина:** 1005 К.О.Пећинци
3. **Површина парцеле:** земљиште у грађевинском подручју, 1.737,00 м²
4. **Категорија и класа објекта:** А, 111011 – стамбена зграда са једним станом – 100,00%
5. **Намена објекта и спратност:** стамбени објекат П+0
6. **Врста радова:** изградња
7. **Бруто површина објекта:** бруто површина стамбеног објекта 148,00м²
8. **Комунална опремљеност:** вода, струја, пут, канализација
9. **Постојећи објекти:** нема
10. **Апсолутна кота терена:** 80,96 мнв
11. **Степен сеизмичности (MCS):** 6-7^о MCS

3. правила грађења

Основ за израду Локацијских услова је **План генералне регулације насеља Пећинци** („Сл. лист општина Срема“, бр. 2/2014).

Планирана намена простора: предметна катастарска парцела се налази у зони породичног становања у блоку 2-2.

У зонама породичног становања дозвољена је изградња: породичних стамбених објеката, стамбено-пословних објеката, пословних објеката, објеката услужног занатства, помоћних објеката, објеката јавне намене, верских објеката, спомен обележја, спортско рекреативних објеката, објеката социјалне заштите, објеката у функцији културе, здравства, образовања и слично.

Делатности дозвољене у оквиру породичног становања не смеју угрожавати основну намену. Могуће је градити објекте и користити простор за делатности за које није прописана израда Процене утицаја на животну средину. Такође, када је према прописаној Процени утицаја на животну средину дата сагласност за одређену делатност, могуће је градити објекте и користити простор под условима дефинисаним проценом утицаја.

Могуће је градити један стамбени објекат на парцели. Максималан број станова, односно јединица, ако постоји и пословни простор, у породичном стамбеном објекту, је три.

На једној грађевинској парцели у изузетним случајевима може се дозволити градња два стамбена објекта, под следећим условима :

- Површина парцеле мора бити већа од 500,00 m²,
- Заузетост грађевинске парцеле стамбеним пословним, пољопривредним и помоћним објектима може бити до 40 %,
- Стамбене објекте поставити тако да у случају поделе парцеле на две нове парцеле свака од њих има обезбеђен директан или индиректан приступ на јавни пут.

У зонама породичног становања могу се градити и стамбено – пословни објекти. Заступљеност пословања у оквиру тих објеката не сме прелазити 40% укупне нето површине. Дозвољена је изградња објеката и без функције породичног становања у складу са условима који су дефинисани за преовлађујућу намену.

1. **Врста радова** (грађење, реконструкција, доградња, друго): **изградња**
2. **Намена објекта:** стамбени објекат спратности П+0 укупне бруто површине 148,00m²
3. **Грађевинске линије:** Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за породични стамбени објекат је 5м. У зони у којој постоје изграђени породични стамбени објекти растојање између регулационе и грађевинске линије утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката (више од 50 %). Уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају (на делу где је тако установљена градња и на суседним парцелама), у приземљу не може бити истурених делова објекта у улични - јавни простор, док је на спратним етажама то могуће у ширини 0,30 m. Заузеће тротоара на улазном делу у објекат је такође максимално 0,30 m.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле износи за:

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне (западне) оријентације - 0,5m (или уз сагласност суседа на граници)

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне (источне) оријентације 2,5m.

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

4. **Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености:** у зони породичног становања дозвољени индекс заузетости износи 50% а индекс изграђености 1.
5. **Највећа дозвољена спратност објекта:** највећа дозвољена спратност је П+1+Пк 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.).
7. **Најмања дозвољена удаљеност објекта од објеката на суседним парцелама:** Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката од других породичних стамбених објеката треба да буде најмање 3,0 m. 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 мин удаљености од 5 м 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 2,5m x 5,0m, а за теретно возило најмање 3,0m x 6,0m у зависности од величине возила. У свему се придржавати техничких услова ЈКП "Путеви општине Пећинци", број ROP-PEC-24970-LOC-1-HPAP-4/2023 од 05.12.2023. године.
9. **Приступ објекту** (колски, пешачки и сл): Прикључење стамбеног објекта на катастарској парцели 1005 К.О.Пећинци обезбедити преко прилазног пута на јавни пут у улици Браће Крстић на катастарској парцели 2071/1 К.О.Пећинци. Минимална ширина колског прилазног пута износи 3м, максимална 5м а најмањи унутрашњи радијус кривине пројектовати тако да се омогући пролазак меродавног возила. Такође, обезбедити приступ парцели за пешаке минималне ширине 1,2м. У свему се придржавати техничких услова ЈКП "Путеви општине Пећинци", број ROP-PEC-24970-LOC-1-HPAP-4/2023 од 05.12.2023. 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 стамбеног објекта 0,00м, висина слемеа 5,10м.
12. **Архитектонска обрада:** У обликовном смислу нови објекти треба да буду уклопљени у амбијент, са квалитетним материјалима и савременим

архитектонским решењима. Спољни изглед објекта који представља културну вредност или се налази у зони заштите, усклађује се према конзерваторским условима. Кровови се изводе у складу са наменом објекта. Максимални дозвољени нагиб косих равни је 30%. За веће објекте обавезно је испитивање носивости тла. Фундирање изводити у здрав терен уз примену заштитних фактора од утицаја од подземних вода. Применити мере заштите од сеизмичких утицаја за 6° МКС скале и све остале мере које се односе на негативне утицаје природних фактора (ветар, ел. пражњење, пожар и сл.).

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:** Унутар јавних блоковских површина плански ће се подизати повезане зелене површине, а на стамбеним површинама формираће се група зеленила у циљу стварања повољнијих услова живота. Високој вегетацији ће се дати приоритет, дрво мора бити добро одабрано и постављено тако да заштити и обликује простор. 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 мин 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 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.
17. **Депонованье и евакуација отпада:** Евакуација отпада у складу са условима ЈКП „Сава“ Пећинци. Посуде које инвеститор треба да обезбеди су пвц канте запремине 120 литара за одлагање комуналног отпада. 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 413 од 17.10.2023. 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).

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-

177 од 06.12.2023. године.

2. **Прикључак на фекалну канализацију:** У свему се придржавати техничких услова издатих од стране ЈКП "Водовод и канализација" Пећинци, број 3-177 од 06.12.2023. 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.-393893/2-23 од 21.09.2023. године.
5. **Услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру:** У свему се придржавати техничких услова издатих од стране ЈКП „Путеви општине Пећинци“, број ROP-PEC-24970-LOC-1-HPAP-4/2023 од 05.12.2023. 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 413 од 17.10.2023. 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. 96/2023).

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 3-177 од 06.12.2023. године.
2. Електродистрибуција Србије, „Електродистрибуција“ Рума, број 2540400-Д-07.17.-393893/2-23 од дана 21.09.2023. године.
3. ЈКП „Путеви општине Пећинци“, број ROP-PEC-24970-LOC-1-HPAP-4/2023 од 05.12.2023. године.

4. ЈКП „Сава“ Пећинци, број 413 од 17.10.2023. 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-01-07/2023 од јула 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 Пећинци („Сл. лист општина Срема“, бр. 2/14) 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 Генерални план насеља Пећинци („Сл. лист Општина Срема“, бр. 16/2000) предметна катастарска парцела број 1005 К.О.Пећинци налазила се 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 7.400,00 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: 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.