



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

и имовинско правне послове
Број: ROP-PEC-37436-LOC-1/2022

Заводни број: 353/2022-105

Дана: 31.01.2023. 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 Купиново** („Сл.лист општина Срема“, бр. 31/2014 и 21/2021), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарске парцеле број 1051, 1052 и 1053 К.О. Купиново,

за изградњу стамбеног објекта П+0

1. подаци о Локацији

1. **Место:** Купиново
2. **Број парцеле и кат. општина:** к.п. бр. 1051, 1052 и 1053 К.О. Купиново
3. **Површина парцеле:** земљиште у грађевинском подручју, 1.708,00м²
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:** 134,20м²
8. **Комунална опремљеност:** вода, струја, пут
9. **Постојећи објекти:** нема
10. **Апсолутна кота терена:** 77,55 мнв
11. **Степен сеизмичности (MCS):** 6-7° МС

2. правила грађења

Планирана намена простора: Катастарске парцеле број 1051, 1052 и 1053 К.О. Купиново налазе се у зони становања, где се могу појавити и туристички објекти, као и културно-едукативни објекти.

Основ за израду Локацијских услова је **План генералне регулације насеља Купиново („Сл.лист општина Срема“, бр. 31/2014 и 21/2021).**

1. **Врста радова** (грађење, реконструкција, доградња, друго): изградња
2. **Намена објекта:** стамбени објекат П+0, укупне бруто површине 134,20м²
3. **Грађевинске линије:** Удаљеност регулационе линије од ивице коловоза - регулациона линија од ивице коловоза удаљена је максимално 5 м. **Најмања међусобна удаљеност суседних објеката $\frac{1}{2}$ укупне висине вишег објекта до венца.** Грађевинске линије за нове објекте у претежно изграђеном ткиву у постојећем стању прилагођавају су постојећим грађевинским линијама, и то тако да се надовезују на постојеће грађевинске линије за више од 50% објеката у блоку. **Техничку документацију за грађевинску дозволу ускладити са приложеном ситуацијом ових локацијских услова.**
4. **Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености:** максимални индекс заузетости је 50% а индекс изграђености 1,8.
5. **Највећа дозвољена спратност објекта:** планом је предвиђена максимална спратност објекта П+2+Пк а тражена спратност планираног објекта је П+0.
6. **Остале зграде на парцели** (положај, намена, број, спратност): Дозвољена је изградња више слободностојећих објеката на заједничкој парцели под условом да су задовољени услови изградње и међусобног односа објеката као код појединачних објеката на парцели, као и параметри укупне изграђености на парцели.
7. **Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели):** Најмања међусобна удаљеност објеката који имају стамбене просторије је $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта. Није дозвољена изградња отвора на објектима са стамбеним просторијама односно њиховим фасадама које се поклапају са међним линијама, односно бочним границама парцела. Није дозвољена изградња отвора на фасадама помоћних објеката окренутим ка суседним границама парцеле уколико се поклапају са међним линијама, односно бочним границама парцела, или су на растојању мањем од 3,0м. Испади према суседним бочним парцелама дозвољени су искључиво ако се

задовољи услов да минимално растојање од испада до границе парцеле износи 3,0 м, а у случају да је објекат постављен на грађевинској линији удаљеној 3,0 од границе суседне парцеле испади на објектима нису дозвољени. Испади према унутрашњем дворишту могу се градити уз услов да се обезбеди минимално растојање објекта до суседне наспрамне парцеле.

8. **Смештај возила** (на сопственој парцели на отвореном или у гаражама, на јавном простору): за паркирање возила за сопствене потребе 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-37436-LOC-1-HPAP-3/2022 од 27.12.2022. године.
9. **Приступ објекту** (колски, пешачки и сл): Прикључење стамбеног објекта, на катастарским парцелама број 1051, 1052 и 1053 К.О. Купиново, обезбедити преко прилазног пута на јавни пут на Гробљанску улицу на катастарској парцели 1603 К.О.Купиново. 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 - Технички услови ЈКП "Путеви општине Пећинци", број ROP-PEC-37436-LOC-1-HPAP-3/2022 од 27.12.2022. 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 несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015).
11. **Коте:** кота готовог пода приземља 0,00м, кота слемена 5,56м.
12. **Архитектонска обрада:** Објекти морају бити пројектовани за конкретне намене, уз примену важећих стандарда, норматива, прописа, у ликовно-естетском изразу примерени средини насеља, 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, а из области заштите од пожара.
14. **Обрада слободних површина и зеленило:** Према Плану генералне регулације насеља Купиново минималан проценат зелених површина је 20-40%.
15. **Заштита околине:** У експлоатацији објекта као и парцеле-локације у целини придржавати се прописа о заштити животне средине. Елиминисање 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:

- Најмања међусобна удаљеност објеката који имају стамбене просторије је $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта.
- Није дозвољена изградња отвора на објектима са стамбеним просторијама односно њиховим фасадама које се поклапају са међним линијама, односно бочним границама парцела.
- Није дозвољена изградња отвора на фасадама помоћних објеката окренутим ка суседним границама парцеле уколико се поклапају са међним линијама, односно бочним границама парцела, или су на растојању мањем од 3,0м.
- Испади према суседним бочним парцелама дозвољени су искључиво ако се задовољи услов да минимално растојање од испада до границе парцеле износи 3,0 м, а у случају да је објекат постављен на грађевинској линији удаљеној 3,0 од границе суседне парцеле испади на објектима нису дозвољени.
- Испади према унутрашњем дворишту могу се градити уз услов да се обезбеди минимално растојање објекта до суседне наспрамне парцеле.

На деловима новопланираних објеката оријетисаним према регулационој линији могу се градити испади (еркери, терасе, дократи, улазне настрешнице без стубова) који прелазе регулациону линију уз следеће услове:

- дужина испада може бити максимално 0,6 м, ако је ширина тротоара до 3,5 м и то на минималној висини од 4,0 м изнад тротоара и 40% површине уличне фасаде,
- дужина испада може бити максимално 1,0 м, ако је ширина тротоара већа од 3,5 м, ширина улице већа од 15,0 м и то на минималној висини од 4,0 м изнад тротоара и 50% површине уличне фасаде,
- испади на објектима у блоковим у непрекинутом низу не смеју угрозити објекте на суседним парцелама у односу на инсолацију, визуелно ометање и приватност, тако да испад може бити максималне ширине колико је и растојање до најближег отвора на суседном објекту у истом низу.

17. **Депонованье и евакуација отпада:** Инвеститор је дужан да на парцели на којој се гради објекат одреди и обезбеди локацију на којој ће се поставити контејнери за комунални отпад. Локација мора да има прилазни пут и мора обезбедити несметан прилаз комуналном возилу пружаоца услуге. Посуде које инвеститор треба да обезбеди су пвц канте запремине 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 одвожења истог - Технички услови ЈКП "Сава" Пећинци, број 653 од 26.12.2022. године.

18. **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, и све 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 услова за пројектовање и прикључење издатих од стране ЈКП "Водовод и канализација" Пећинци, број 2-232/22 од 28.12.2022. године.
2. **Прикључак на фекалну канализацију:** У свему се придржавати услова за пројектовање и прикључење издатих од стране ЈКП "Водовод и канализација" Пећинци, број 2-232/22 од 28.12.2022. 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 2460800-Д0717-526772/2-22 од 13.12.2022. године.
5. **Услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру:** У свему се придржавати техничких услова ЈКП "Путеви општине Пећинци", број ROP-PEC-37436-LOC-1-NPAP-3/2022 од 27.12.2022. године.
6. **Услови за прикључење на телекомуникациону инфраструктуру:** У свему се придржавати техничких услова А.Д. „Телеком Србија“ Београд, број Д210-500111/1-2022 од 07.12.2022. године.
7. **Услови за прикључење на гасну инфраструктуру:** У свему се придржавати техничких услова ЈП „Србијагас“ Нови Сад, број 06-01/176 од 16.01.2023. 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, а из области заштите од пожара.
3. **Услови ЈКП „Сава“:** У свему се придржавати Техничких услова издатих од стране ЈКП „Сава“ Пећинци, број 653 од 26.12.2022. године.

5. САДРЖАЈ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

Попис обавезних делова техничке документације у односу на конкретни објекат: Према Правилнику о садржини, начину и поступку израде и начин

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 ималаца јавних овлашћења:

1. ЈКП "Водовод и канализација" Пећинци, број 2-232/22 од 28.12.2022. године.
2. "Електропривреда Србије", "Електродистрибуција Рума", број 2460800-Д0717-526772/2-22 од 13.12.2022. године.
3. ЈКП "Путеви општине Пећинци" број ROP-PEC-37436-LOC-1-HPAP-3/2022 од 27.12.2022. године.
4. ЈКП "Сава" Пећинци, заводни број 653 од 26.12.2022. године.
5. ЈП „Србијагас“ Нови Сад, број 06-01/176 од 16.01.2023. године.
6. А.Д. „Телеком Србија“ Београд, број Д210-500111/1-2022 од 07.12.2022. године.

7. ОГРАНИЧЕЊА

Идејно решење број А-43/22-IDR од новембра 2022. године урађено од стране „DOMUS CONSTRUCTION” d.o.o. Инђија, ул. Бановић Срахине бр. 45, главни пројектант Маја Јосиповић, дипл.инж.арх. број лиценце 300 F874 08, у складу је са Планом генералне регулације насеља Купиново („Сл. лист општина Срема“, бр. 31/14 и 21/2021) 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 овим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Инвеститор није у обавези подношења захтева за процену утицаја на животну средину.

Инвеститор је у обавези да изврши спајање катастарских парцела број 1051, 1052 и 1053 К.О. Купиново до исходовања употребне дозволе.

Инвеститор је у обавези да изврши одвајање дела предметних катастарских парцела број 1051 и 1052 К.О. Купиново за формирање коридора саобраћајнице, до исходовања грађевинске дозволе.

Услови за пројектовање и прикључење које је надлежни орган прибавио од ималаца јавних овлашћења саставни су део локацијских услова и прилажу се уз њих.

Према Одлуци о спровођењу смерница просторног развоја сеоских насеља општине Пећинци (“Сл.лист општина Срема“, бр. 1/1978), предметне парцеле број 1051, 1052 и 1053 К.О. Купиново су се налазиле 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 5.730,00 динара на основу Одлуке о општинским административним таксама („Службени лист општина Срема“, бр. 11/09, 42/09, 8/10, 25/11, 8/15 и 27/15). Накнаду стварних трошкова надлежном органу за израду локацијских услова уплатити на рачун број: 840-742251843-73, модел 97, позив на број 96-227, са ознаком сврхе дознаке: „уплата накнаде стварних трошкова за издавање локацијских услова“. **Горе наведену таксу уплатити у року од 10 дана и приложити доказ о уплати (уколико се не изврши уплата у предвиђеном року и не достави доказ о истој, покренуће се поступак принудне наплате).**

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),
- Графички прилог: Извод из Плана генералне регулације насеља Купиново-Саобраћајно решење,
- 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.