



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

и имовинско правне послове

**Број: РОР-РЕС-37563-ЛОСН-2/2022**

**Заводни број: 353/2022-106**

Дана: 06.02.2023.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) издаје:

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за изградњу складишног објекта П+0 и надстрешнице П+0**

**на катастарској парцели број 3041/5 К.О. Шимановци**

### 1. подаци о Локацији

1. Место: Шимановци
2. Број парцеле и кат. општина: 3041/5 К.О.Шимановци
3. Површина парцеле: земљиште у грађевинском подручју, 10.137,00 м<sup>2</sup>
4. Категорија и класа објекта:

Б, 125221 – специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама до 1.500м<sup>2</sup> и П+1 (100%),

Б, 127420 – остале зграде, другде неклассификоване (100%).

5. **Намена објекта и спратност:** складишни објекат за компресоре и ситан пратећи материјал спратности П+0 и надстрешница за четири паркинг места П+0
6. **Врста радова:** изградња
7. **Бруто површина објеката:** 1.516,00м<sup>2</sup> – складишни објекат 1.457,00м<sup>2</sup> и надстрешница 59,00м<sup>2</sup>
8. **Постојећи објекти:** на катастарској парцели број 3041/5 К.О.Шимановци се налази објекат број 1 – стамбено-пословни објекат бруто површине 969,00м<sup>2</sup> спратности П+1, који се задржава. Увидом у КТП на предметној катастарској парцели број 3041/5 К.О.Шимановци на фасади постојећег објекта број 1 налазе се три нелегалне надстрешнице које су у поступку озакоњења, као и објекат непознате намене, бруто површине и спратности који је такође у поступку озакоњења. **Комунална опремљеност:** вода, струја, пут, канализација
9. **Степен сеизмичности (MCS):** 6-7° MCS
10. **Апсолутна кота терена:** 75,39-77,11 мнв

## 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 3041/5 К.О. Шимановци налази се у зони рада са становањем, у грађевинском подручју насеља Шимановци.

На парцелама у овој зони могуће је градити:

- пословно/стамбене објекте као главне објекте и помоћне објекте у функцији главног објекта;
- чисто пословне објекте и помоћне објекте су у функцији главног;
- чисто стамбене објекте са правилима изградње који важе за парцеле породичног становања :
- објекте специфичних намена ( хотели, болнице и сл ).

На парцелама зоне рад са становањем могућа је изградња објеката микро и малих предузећа, у зависности од просторних услова, где број запослених може бити до 50 лица. Намена и капацитет објеката мора бити компатибилан са становањем, а ниво загађења мора бити мањи од прописаних граничних вредности.

У зони рада са породичним становањем забрањена је изградња радних комплекса прераде и производње већих капацитета, складишних и привредних

објеката који својим радом угрожавају суседне објекте (бука, загађење, складиштење запаљивих и експлозивних материјала, сакупљање и одвајање отпада било које врсте, ограничено кретање возила већег осовинског оптерећења, пре свега радно време и број возила и учесталост снабдевања и дистрибуције), пре свега је забрањена изградња објеката из Листе I и II Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја на животну средину, као и објекте из Члана 34. Закона о заштити од пожара.

1. **Врста радова** (грађење, реконструкција, доградња, друго): **изградња**
2. **Намена објеката:** складишни објекат за компресоре и ситан пратећи материјал спратности П+0 и надстрешница за четири паркинг места П+0
3. **Грађевинске линије:** Предња грађевинска линија се у примарним насељским саобраћајницама поставља на 6,0м од реулационе линије. Од бочних суседа објекат се одмиче за 4,0м и тиме обезбеђује удаљеност између објеката у ширини од 8,0м, како би се формирао зелени појас и ублажили негативни утицаји од делатности и активности на парцелама. Од задње грађевинске парцеле минимално удаљење задње грађевинске линије је 4,0м. Положај објекта ускладити са текстуалним делом локацијских услова и приложеним графичким прилогом.
4. **Највећи дозвољени индекс заузетости:** Индекс заузетости појединачне парцеле износи највише 70% (укључује објекте и манипулативни простор).
5. **Највећа дозвољена спратност и висина објекта:** Највећа спратност стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката изван зоне центра је П+2+Пк (приземље + два спрата + поткровље). Највећа спратност радних, помоћних и економских објеката је П (приземље), изузетно П+1 односно нестандардне висине за амбаре, котобање, силосе и сл., у складу са потребама технологије. Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
6. **Остале зграде на парцели** (положај, намена, број, спратност): На грађевинској парцели се могу градити и други објекти у функцији основне намене до дозвољеног степена заузетости. Дозвољава се изградња другог објекта на парцели: пратећих, помоћних, стамбеног објекта за смештај домара, комуналних, инфраструктурних и сл. уз исти степен заузетости.
7. **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 5,0м а за теретно возило најмање 3,0 X 6,0м, односно у зависности од величине возила). У свему се придржавати техничких услова издатих од стране ЈКП „Путеви општине Пећинци“ Пећинци, број РОР-РЕС-37563-ЛОСН-2-НРАР-6/2023 од 02.02.2023. године. Идејним решењем је предвиђена интерна саобраћајница која се наставља на већ постојећу и 36 паркинг места. Постојећих 5 паркинг места је уклоњено ради изградње нових 36.
8. **Приступ објекту** (колски, пешачки и сл): Прикључење складишног објекта на катастарској парцели 3041/5 К.О. Шимановци, обезбедити преко прилазног пута у Дечкој улици на катастарској парцели 3424 К.О. Шимановци. Минимална ширина колског прилазног пута износи 4м,

максимална 8м а најмањи унутрашњи радијус кривине пројектовати тако да се омогући пролазак меродавног теретног возила. Такође обезбедити приступ парцели за пешаке минималне ширине 1,5м. У свему се придржавати техничких услова издатих од стране ЈКП „Путеви општине Пећинци“ Пећинци, број ROP-PEC-37563-LOCH-2-HPAP-6/2023 од 02.02.2023. године.

9. **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).
10. **Коте објеката:** складишни објекат-кота готовог пода приземља 0,00м, висина слемена 8,28м; надстрешница-кота готовог пода приземља 0,00м, висина слемена 3,59.
11. **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.
12. **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.
13. **Обрада слободних површина и зеленило:** Процент зелених површина треба да износи мин. 25%.
14. **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. У свему се придржавати Мишљења Одељења за привреду, ЛЕР, заштиту животне средине и инспекцијске послове број ROP-PEC-37563-LOCH-2-HPAP-4/2023 од 23.01.2023. године.
15. **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.
16. **Депоноване и евакуација отпада:** Евакуација отпада у складу са условима ЈКП „Сава“ Пећинци. Посуде које инвеститор треба да обезбеди су контејнери за комунални отпад запремине 1100 литара. О броју поменутих посуда за одлагање комуналног отпада накнадно би се са инвеститором договорили по процени количине отпада који ће настајати и одређивању динамике одвожења истог. Технички услови ЈКП “Сава“ Пећинци, број 36 од 02.02.2023. године.

17. **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).
18. **Ограђивање комплекса:** Ограђивање комплекса извршити у складу са Правилником о општим условима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. Гласник РС“, бр. 22/2015).
19. **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 за пројектовање и прикључење издатих од стране ЈКП "Водовод и канализација" Пећинци, број 3-13/23 од 06.02.2023. године.
2. **Прикључак на фекалну канализацију:** У свему се придржавати техничких услова за пројектовање и прикључење издатих од стране ЈКП "Водовод и канализација" Пећинци, број 3-13/23 од 06.02.2023. године.
3. **Прикључак на атмосферску канализацију:** У свему се придржавати водних услова издатих од стране ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број П-204/5-23 од 24.01.2023. године.
4. **Прикључак на електроенергетску мрежу:** У свему се придржавати техничких услова Електродистрибуције Србије, Електродистрибуција Рума, број 2540400-Д-07.17.-15343/2-23 од 24.01.2023. године као и према важећим техничким прописима за ову врсту инсталација.
5. **Услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру:**

У свему се придржавати техничких услова издатих од стране ЈКП „Путеви општине Пећинци“, број РОР-РЕС-37563-ЛОСН-2-НРАР-6/2023 од 02.02.2023. 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 36 од 02.02.2023. године.
4. **Мишљење о процени утицаја на животну средину:** У свему се придржавати мишљења Одељења за привреду, ЛЕР, заштиту животне средине и инспекцијске послове број ROP-PEC-37563-LOCH-2-HPAP-4/2023 од 23.01.2023. године.
5. **Водни услови ЈКП „Воде Војводине“ Нови Сад:** У свему се придржавати водних услова издатих од стране ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број II-204/5-23 од 24.01.2023. године.

## **5. САДРЖАЈ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ**

1. **Техничку документацију израдити:** 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 надлежних ималаца јавних предузећа:

1. ЈКП "Водовод и канализација" Пећинци, број 3-13/23 од 06.02.2023. године.
2. Електродистрибуција Србије, Електродистрибуција Рума, број 2540400-Д-07.17.-15343/2-23 од 24.01.2023. година.
3. ЈКП „Путеви општине Пећинци“, број ROP-PEC-37563-LOCH-2-HPAP-6/2023 од 02.02.2023. године.
4. ЈКП „Сава“ Пећинци, број 36 од 02.02.2023. године.
5. ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број II-204/5-23 од 24.01.2023. године.
6. Одељење за привреду, ЛЕР, заштиту животне средине и инспекцијске послове број ROP-PEC-37563-LOCH-2-HPAP-4/2023 од 23.01.2023. 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 17/22/0 од октобра 2022. године, урађено од стране архитектонског бироа „STUDIO MOB“ Београд, улица Ђевђелијска бр. 65/23, главни пројектант Милош Миљковић дипл.инж.арх. број лиценце 300 J500 10, 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 је у обавези да поднесе захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину код Одељења за привреду, ЛЕР, заштиту животне средине и инспекцијске послове.**

**Према УП МЗ Шимановци из 1990. године, предметна парцела 3041/5 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).**

Накнада стварних трошкова износи 53.520,00 динара на основу Одлуке о општинским административним таксама (“Службени лист општина Срема”, број 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 означањем 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: Ситуационо нивелациони план преузет из ИДР-а,
- 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.