



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

и имовинско правне послове

Број: ROP-PEC-37944-LOCH-2/2022

Заводни број: 353/2022-108

Дана: 23.02.2023.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 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) и **Урбанистичког пројекта за изградњу складишно-пословног објекта П+0, портирнице П+0 и трафостанице П+0 на катастарској парцели број 3184 К.О.Шимановци у Шимановцима, са урбанистичко-архитектонском разрадом локације и уређењем предметног простора, потврђен од стране Одељења за урбанизам и имовинско правне послове општине Пећинци под бројем 350-78/2022-III-05 од 15.11.2022. године, издаје:**

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за катастарску парцелу број 3184 К.О. Шимановци за изградњу
производно – складишно-пословног објекта П+0, портирнице П+0 и
трафостанице П+0**

(фазе 1, 2, 3 и 4)

1. подаци о Локацији

1. Место и адреса: Шимановци

2. Број парцеле и кат. општина: 3184 К.О.Шимановци

3. **Површина парцеле:** земљиште у грађевинском подручју К.О.Шимановци, радна зона, површина парцеле 17.593,00 м²

4. **Категорија и класа објекта:**

Фаза 1

-Категорија В, класификациона ознака 125222 – Специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама преко 1.500м² или П+1 (28,12%),

-Категорија Б, класификациона ознака 122011 – Зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе до 400м² и П+2 (2,45%),

-Категорија Б, класификациона ознака 127420 – Остале зграде другде неklasификоване (100,00%),

-Категорија Г, класификациона ознака 222420 – Трансформаторске станице и подстанице (100,00%),

-Категорија Г, класификациона ознака 222220 – Водоторњеви и други резервоари за воду, изворишта (чесме), хидранти (100,00%).

Фаза 2

-Категорија В, класификациона ознака 125222 – Специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама преко 1.500м² или П+1 (21,14%),

-Категорија Б, класификациона ознака 122011 – Зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе до 400м² и П+2 (2,09%).

Фаза 3

-Категорија В, класификациона ознака 125222 – Специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама преко 1.500м² или П+1 (21,14%),

-Категорија Б, класификациона ознака 122011 – Зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе до 400м² и П+2 (2,10%).

Фаза 4

-Категорија В, класификациона ознака 125222 – Специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама преко 1.500м² или П+1 (21,14%),

-Категорија Б, класификациона ознака 122011 – Зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе до 400м² и П+2 (1,82%).

5. **Намена објекта и спратност:**

Фаза 1

- објекат број 1 – складишно-пословни објекат П+0,
- објекат број 2 – портирница П+0,
- објекат број 3 – трафостаница П+0,
- објекат број 4 – подземни резервоари са црпном станицом.

Фаза 2

- објекат број 1 – складишно-пословни објекат П+0,

Фаза 3

- објекат број 1 – складишно-пословни објекат П+0,

Фаза 4

- објекат број 1 – складишно-пословни објекат П+0.

6. **Врста радова:** изградња

7. **Бруто површина објеката:**

Фаза 1

- објекат број 1 – складишно-пословни објекат 2.800,00м²,
- објекат број 2 – портирница 15,00м²,
- објекат број 3 – трафостаница 12,05м²,
- објекат број 4 – три подземна резервоара (3x80м³) и подземна црпна станица (21,6м³).

Фаза 2

- објекат број 1 – складишно-пословни објекат 2.128,25м²,

Фаза 3

- објекат број 1 – складишно-пословни објекат 2.128,60м²,

Фаза 4

- објекат број 1 – складишно-пословни објекат 2.103,15м².

Урбанистичким пројектом је предвиђена изградња интерне саобраћајнице за једносмерно кретање возила и 47 паркинг места за путничка возила.

8. **Постојећи објекти:** на предметној парцели нема објеката

9. **Комунална опремљеност:** вода, струја, пут, канализација
10. **Апсолутна кота терена:** 74,64-76,12 мнв
11. **Степен сеизмичности (MCS):** 6-7° MCS
12. **Фазе у изградњи:** предвиђено је четири фазе у изградњи

Фаза 1 – складишно-пословни објекат П+0, портирница П+0, трафостаница П+0, подземна пумпна станица са резервоарима,

Фаза 2 – складишно-пословни објекат П+0, који се изводи као доградња објекта број 1,

Фаза 3 - складишно-пословни објекат П+0, који се изводи као доградња објекта број 1,

Фаза 4 - складишно-пословни објекат П+0, који се изводи као доградња објекта број 1.

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) и Урбанистичког пројекта за изградњу складишно-пословног објекта П+0, портирнице П+0 и трафостанице П+0 на катастарској парцели број 3184 К.О.Шимановци у Шимановцима, са урбанистичко-архитектонском разрадом локације и уређењем предметног простора, потврђен од стране Одељења за урбанизам и имовинско правне послове општине Пећинци под бројем 350-78/2022-III-05 од 15.11.2022. године.**

Планирана намена простора: Предметна катастарска парцела број 3184 К.О.Шимановци налази се у грађевинском подручју насеља Шимановци, у радној зони у блоку Б-4-6.

1. **Врста радова** (грађење, реконструкција, доградња, друго): изградња
2. **Намена објекта:**

Фаза 1

- објекат број 1 – складишно-пословни објекат П+0,
- објекат број 2 – портирница П+0,
- објекат број 3 – трафостаница П+0,
- објекат број 4 – подземни резервоари са црпном станицом.

Фаза 2

- објекат број 1 – складишно-пословни објекат П+0,

Фаза 3

-објекат број 1 – складишно-пословни објекат П+0,

Фаза 4

-објекат број 1 – складишно-пословни објекат П+0.

3. Грађевинске линије:

Потврђеним Урбанистичким пројектом планирани објекти су постављени:

Објекат број 1 – складишно-пословни објекат

Удаљеност објекта од регулационе линије од 28.74-30.78m > 6m

Удаљеност објекта од задње границе парцеле од 19.09-19.37m

Удаљеност од круне канала на КП 1724 КО Крњешевци од 21.83-22.91m > 8m

Удаљеност од бочне границе парцеле КП 3183/14 КО Шиманновци од 6.0m > 5m

Удаљеност од бочне границе парцеле КП 3417 КО Шимановци од 15.72-19.47m > 5m

Удаљеност од круне канала КП 3417 КО Шимановци од 17.82-20.21m > 8m

Удаљеност од бочне границе парцеле КП 3418 КО Шимановци од 35.43-39.79m > 5m.

Објекат број 2 – портирница

Удаљеност објекта од регулационе линије од 6.52-6.70m > 6m

Удаљеност од бочне границе парцеле КП 3629/2 КО Шиманновци 15.86m.

Објекат број 3 – трафостаница

Удаљеност објекта од регулационе линије од 2.56-2.73m

Удаљеност од бочне границе парцеле КП 3183/14 КО Шиманновци 8.18m.

4. **Највећи дозвољени индекс заузетости:** Највећи дозвољени индекс заузетости на парцели је 75%, а потврђеним Урбанистичким пројектом је предвиђен индекс заузетости 73,88%.

5. **Највећа дозвољена спратност и висина објекта:** Највећа спратност објекта пословања, односно администрације је П+5 (приземље + пет спратова). Највећа спратност производних и помоћних објекта је П (приземље са галеријом, без подрума), изузетно П+1 (приземље и спрат), односно у складу са потребама технологије а потврђеним Урбанистичким пројектом предвиђена је спратност планираних објекта П+0.

6. **Остале зграде на парцели** (положај, намена, број, спратност): Дозвољава се изградња другог објекта на парцели пратећих, помоћних, комуналних, инфраструктурних (разне оставе, складишта сировина или готових производа, алата и сл. који заједно са првим објектима представљају једну функционалну целину) уз исти степен заузетости. Дозвољава се изградња стамбеног објекта за смештај домара. Међусобна удаљеност објеката износи најмање висине вишег објекта, а не може бити мања од 4м.
7. **Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели):** Друга врста помоћних објеката који се могу предвидети на парцели су бунари, водонепропусне септичке јаме, трафо-станице и сл. чија конкретна растојања у односу на суседне објекте и међе и у односу на објекте на сопственој парцели зависе од прописаних Техничких услова надлежних јавних предузећа и установа (за конкретне намене) и од важећих норми и стандарда који се примењују у датим областима.
8. **Смештај возила** (на сопственој парцели-на отвореном или у гаражама, на јавном простору): на сопственој парцели на интерним паркинг или манипулативним површинама. 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). Потврђеним Урбанистичким пројектом је предвиђена изградња интерне саобраћајнице за једносмерно кретање возила и 47 паркинг места за путничка возила.
9. **Приступ објекту** (колски, пешачки и сл): Прикључење складишно-пословног објекта на катастарској парцели 3184 К.О.Шмановци је могуће извршити преко неизграђене планиране јавне саобраћајнице С-37 а чему претходи закључење уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре којим ће бити дефинисани услови прикључења на планирану саобраћајницу - Претходни услови ЈКП „Путеви општине Пећинци“ Пећинци, број 230/2022 од 17.08.2022. 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:**
 - објекат број 1 – складишно-пословни објекат атика 13,10м,
 - објекат број 2 – портирница атика 3,20м,
 - објекат 3 – трафостаница атика 3,10м.
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. Могућа је примена монтажних објеката према фабричкој документацији у оквиру дозвољеног габарита и дозвољене спратности. За објекте већих димензија и сложеније намене обавезно је испитивање

носивости тла, а на основу добијених резултата вршиће се статички прорачун, избор конструктивног система и финансирање. Сви објекти морају се прорачунати и конструисати на сеизмичке утицаје од 7° MCS скале. Отварање отвора на фасадама врши се на уличној и фасадама оријентисаним ка властитом дворишту. Производни и пословни објекти се изводе од савремених и квалитетних материјала атестираних, прописане носивости, отпорности и без негативних дејстава. На производним објектима кровни покривач може бити са малим падовима (лим и сл. покривачи) а могућ је и раван кров. Помоћни објекти могу бити од скромнијих грађевинских материјала али прописане носивости, функционалности према намени и уз прописани естетски критеријум. Код помоћних објеката отварање на фасадама врши се према властитом дворишту према функционалном склопу. Сви објекти зависно од намене морају бити опремљени потребним инсталацијама, обавезно: водовод, септичка јама (до опремања насеља јавном канализацијом), електричном енергијом, док је гас и ТК по потреби инвеститора. Могућа је реализација објеката фазно тако да изведена фаза чини функционално грађевинску целину која може самостално да функционише до потпуне реализације.

13. **Обрада слободних површина и зеленило:** Минимална површина под зеленилом је 25%.
14. **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. Такође објекат пројектовати према условима у погледу мера заштите од пожара издатих од стране МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту број 217-1190/23 од 01.02.2023. године.
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 ROP-PEC-37944-LOCH-2-NPAP-8/2023 од 14.02.2023. 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. **Депонованье 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 1,1м³, а све према условима ЈКП "Сава" Пећинци, број 144 од 01.04.2022. 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. 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:** Ограђивање комплекса извршити у складу са Правилником о општим условима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. Гласник РС“, бр. 22/2015).
20. **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 издатих од стране ЈКП „Водовод и Канализација“ Пећинци, број 2-71/22 од 13.04.2022. године.
2. **Прикључак на канализациону мрежу:** У свему придржавати техничких услова издатих од стране ЈКП „Водовод и Канализација“ Пећинци, број 2-71/22 од 13.04.2022. године.
3. **Прикључак на атмосферску канализацију:** 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 II-256/5-23 од 14.02.2023. године.
4. **Прикључак на електроенергетску мрежу:** У свему се придржавати услова за пројектовање и прикључење "Електродистрибуције Србије", "Електродистрибуција Рума", Рума, број 2540400-Д-07.17.-46250/2-23 од 10.02.2023. године
5. **Услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру:** Према условима издатим од стране ЈКП "Путеви општине Пећинци", број 230/2022 од 17.08.2022. године.
6. **Услови „Беогас“ д.о.о. Београд:** У свему се придржавати техничких услова издатих од стране „Беогас“ д.о.о. Београд, број TU-UP-MRS15-9/2023 од 09.02.2023. 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. **Услови у погледу мера заштите 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. Такође објекат пројектовати према условима у погледу мера заштите од пожара издатих од стране МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту број 217-1190/23 од 01.02.2023. године.
3. **Услови ЈКП „Сава“ Пећинци:** У свему се придржавати техничких услова ЈКП "Сава" Пећинци, број 144 од 01.04.2022. 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 РОР-РЕС-37944-ЛОСН-2-НРАР-8/2023 од 14.02.2023. године.
5. **Водни услови ЈКП „Воде Војводине“ Нови Сад:** У свему се придржавати водних услова издатих од стране ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број П-256/5-23 од 14.02.2023. 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. УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ ИМАЛАЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА

Услови за пројектовање и прикључење од надлежних ималаца јавних овлашћења:

1. Одељење за привреду, ЛЕР, заштиту животне средине и инспекцијске послове, број РОР-РЕС-37944-ЛОСН-2-НРАР-8/2023 од 14.02.2023. године.
2. "Електродистрибуција Србије", "Електродистрибуција Рума", Рума, број 2540400-Д-07.17.-46250/2-23 од 10.02.2023. године
3. ЈКП "Путеви општине Пећинци", број 230/2022 од 17.08.2022. године.
4. ЈКП "Сава" Пећинци, број 144 од 01.04.2022. године.
5. ЈКП „Водовод и Канализација“ Пећинци, број 2-71/22 од 13.04.2022. године.
6. „Беогас“ д.о.о. Београд, број ТУ-УР-МРС15-9/2023 од 09.02.2023. године.

7. МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту број 217-1190/23 од 01.02.2023. године.
8. ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број П-256/5-23 од 14.02.2023. године.

7. ОГРАНИЧЕЊА

Идејно решење број 232/22 од 23.11.2022. године урађено од стране „МЕГА ПЛУС“ д.о.о. Београд, ул. Гундулићев венац бр. 5, главни пројектант Драган Николић дипл.инж.арх., број лиценце 300 1674 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 Урбанистичким пројектом за изградњу складишно-пословног објекта П+0, портирнице П+0 и трафостанице П+0 на катастарској парцели број 3184 К.О.Шимановци у Шимановцима, са урбанистичко-архитектонском разрадом локације и уређењем предметног простора, потврђен од стране Одељења за урбанизам и имовинско правне послове општине Пећинци под бројем 350-78/2022-III-05 од 15.11.2022. године.

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 3184 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 на животну средину код Одељења за привреду, ЛЕР, заштиту животне средине и инспекцијске послове.

Накнада стварних трошкова износи 642.011,50 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 – Ситуациони план са основом приземља из Урбанистичког пројекта,

-Услови за пројектовање и прикључење ималаца јавних овлашћења.

Доставити:

- Подносиоцу захтева,
- Архиви,
- Имаоцима јавних овлашћења.

Обрађивач

Начелник одељења

Маша Миличевић, дипл.пр.планер

Александра Вучић, дипл.инж.арх.