



РЕПУБЛИКА СРБИЈА-АП ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА ПЕЋИНИ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам
и имовинско правне послове
Број: ROP-PEC-38808-LOC-1/2023
Заводни број: 353/2023-83
Дана: 13.12.2023. 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 53 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, 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 Шимановци** („Сл. лист општина Срема“, бр. 15/2023) и **Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу к.п. бр. 551/47 КО Шимановци за изградњу пословно-производног објекта П+1 и П+0, потврђеног од стране Одељења за урбанизам и имовинско правне послове општине Пећинци под бројем 350-144/2023-III-05 од 24.10.2023. године, издаје:**

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу број 551/47 К.О. Шимановци за изградњу пословно-производног објекта П+1 и П+0

1. подаци о Локацији

1. **Место и адреса:** Шимановци
2. **Број парцеле и кат. општина:** 551/47 К.О.Шимановци
3. **Површина парцеле:** земљиште у грађевинском подручју К.О.Шимановци, зона индустрије и производње тип I, блок Б-2-8, површина парцеле 8.819,00 м²
4. **Категорија и класа објекта:**

-категорија В, класификациона ознака 125103 – индустријске зграде, све осим радионица (89,71%),

-категорија В, класификациона ознака 122012 - зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе (банке, поште, пословне зграде локалне управе и државних тела и др.) преко 400 м² или П+2 (10,29%).

5. **Намена објекта и спратност:** пословно-производни објекат (производња иверице и других плочастих материјала од дрвета без лакирања и фарбања), спратности П+1 и П+0
6. **Врста радова:** изградња
7. **Бруто површина објеката:** бруто површина објекта је 4.063,00м² а бруто површина интерне саобраћајнице 2.156,00м² са 20 паркинг места од чега је једно паркинг место за инвалиде.
8. **Постојећи објекти:** нема
9. **Комунална опремљеност:** вода, струја, пут, канализација
10. **Апсолутна кота терена:** 75,66-76,51 мнв
11. **Степен сеизмичности (MCS):** 6-7° MCS
12. **Фазе у изградњи:** није предвиђена фазна изградња

2. правила грађења

Основ за израду Локацијских услова су **План генералне регулације насеља Шимановци („Сл. лист општина Срема“, бр. 15/2023)** и **Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу к.п. бр. 551/47 КО Шимановци за изградњу пословно-производног објекта П+1 и П+0, потврђеног од стране Одељења за урбанизам и имовинско правне послове општине Пећинци под бројем 350-144/2023-III-05 од 24.10.2023. године.**

Планирана намена простора: Предметна катастарска парцела број 551/47 К.О.Шимановци налази се у грађевинском подручју насеља Шимановци, у зони индустрије и производње тип I у блоку Б-2-8. Дозвољена је изградња индустријских и пословно-производних објеката, који немају непосредан или посредан штетан утицај на животну средину, као и помоћних објеката у функцији главног објекта (портирнице, чуварске и вагарске кућице, гараже, оставе, магацини, надстрешнице и објекти за машине и возила, колске ваге, котларнице, водонепропусне септичке јаме, као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу, бунари, ограде и сл.), типске трансформаторске станице, објекти за смештај електронске комуникационе опреме и сл.

Компатибилне намене: садржаји/делатности које су са индустријом и производњом компатибилни (услужни и комерцијални садржаји свих врста, трговина, угоститељство, занатске делатности, туризам и угоститељство, спортски комплекси, складиштење, сервиси, станице за снабдевање горивом, интерне у оквиру комплекса или као самостални објекти, енергетски производни објекти који користе обновљиве изворе енергије, пословни апартмани (који се позиционирају у оквиру административно-управног дела, без могућности одвајања у посебном објекту).

Није дозвољена изградња стамбених објеката, нити складиштење и прерада опасног отпада. Складиштење опасног отпада је могуће у оквиру појединачних

радних комплекса, уколико то захтева технолошки процес.

Потврђеним Урбанистичким пројектом предвиђена је изградња пословно-производног објекта П+1 и П+0 укупне бруто површине 4.063,00м². У објекту ће се производити тј. машински обрађивати иверица и други плочасти материјали од дрвета без лакирања и фарбања.

1. **Врста радова** (грађење, реконструкција, доградња, друго): изградња
2. **Намена објеката:** пословно-производни објекат (производња иверице и других плочастих материјала од дрвета без лакирања и фарбања), спратности П+1 и П+0
3. **Грађевинске линије:**

Потврђеним Урбанистичким пројектом планирани објекат је постављен:

- На растојању од 10,0м у односу на регулациону линију ка улици Доситејева,
- На растојању од 10,49м до 75,36м у односу на задњу међу парцеле,
- На растојању од 28,00м у односу на међну линију северне орјентације,
- На растојању од 5,0м у односу на међну линију источне орјентације.

4. **Највећи дозвољени индекс заузетости:** Највећи дозвољени индекс заузетости на парцели је 75%, а потврђеним Урбанистичким пројектом је предвиђен индекс заузетости 65,78% (производни објекат 41,33% и интерна саобраћајница са платоима, паркинзима и тротоарима 24,45%).
5. **Највећа дозвољена спратност и висина објекта:** Највећа спратност објеката пословања, односно администрације је П+5 (приземље + пет спратова). Највећа спратност производних и помоћних објеката је П (приземље са галеријом, без подрума), изузетно П+1 (приземље и спрат), односно у складу са потребама технологије а потврђеним Урбанистичким пројектом је предвиђена спратност планираног објекта П+1 и 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 објеката (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 суседене 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) - Технички услови ЈКП „Путеви општине Пећинци“, број РОР-РЕС-38808-ЛОС-1-НРАР-7/2023 од 28.11.2023. године. Потврђеним Урбанистичким пројектом је предвиђена изградња интерне саобраћајнице са 20 паркинг места од чега је једно паркинг место за инвалиде.

9. **Пристап објекту** (колски, пешачки и сл): Прикључење пословно-производног објекта на катастарској парцели 551/47 К.О.Шмановци обезбедити преко прилазног пута на јавни пут у Доситејевој улици на катастарској парцели број 551/32 К.О.Шмановци. Минимална ширина колског прилазног пута износи 4м, максимална 8м а најмањи унутрашњи радијус кривине пројектовати тако да се омогући пролазак меродавног возила. Такође, обезбедити пристап парцели за пешаке минималне ширине 1,5м - Технички услови ЈКП „Путеви општине Пећинци“, број РОР-РЕС-38808-ЛОС-1-НРАР-7/2023 од 28.11.2023. године.
10. **Пристап 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 пристап особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015).
11. **Коте објекта:** кота готовог пода приземља 0,00м; кота слемена 12,50м.
12. **Архитектонска обрада:** Објекти морају бити пројектовани за конкретне намене, уз примену важећих стандарда, норматива, прописа, у ликовно-естетском изразу примерени средини насеља Шмановци, 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 фундаирање. 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 30%.
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 217-10004/23 од 23.11.2023. 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-38808-LOC-1-HPAP-4/2023 од 21.11.2023. 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 225 од 27.06.2023. 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 3-112 од 15.08.2023. године.
2. **Прикључак на канализациону мрежу:** У свему придржавати техничких услова издатих од стране ЈКП „Водовод и Канализација“ Пећинци, број 3-112 од 15.08.2023. 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-1261/5-23 од 05.12.2023. године.
4. **Прикључак на електроенергетску мрежу:** У свему се придржавати услова за пројектовање и прикључење издатих од стране "Електродистрибуције Србије", "Електродистрибуција Рума", Рума, број 2540400-Д-07.17.-520120/1-23 од 23.11.2023. године
5. **Услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру:** Према условима издатим од стране ЈКП "Путеви општине Пећинци", број ROP-PEC-38808-LOC-1-HPAP-7/2023 од 28.11.2023. 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 217-10004/23 од 23.11.2023. године.
3. **Услови ЈКП „Сава“ Пећинци:** У свему се придржавати техничких услова ЈКП "Сава" Пећинци, број 225 од 27.06.2023. 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-38808-LOC-1-HPAP-4/2023 од 21.11.2023. 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-1261/5-23 од 05.12.2023. 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. 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 ROP-PEC-38808-LOC-1-HPAP-4/2023 од 21.11.2023. године.
2. "Електродистрибуција Србије", "Електродистрибуција Рума", Рума, број 2540400-Д-07.17.- 520120/1-23 од 23.11.2023. године
3. ЈКП "Путеви општине Пећинци", број ROP-PEC-38808-LOC-1-HPAP-7/2023 од 28.11.2023. године.
4. ЈКП "Сава" Пећинци, број 225 од 27.06.2023. године.
5. ЈКП „Водовод и Канализација“ Пећинци, број 3-112 од 15.08.2023. године.
6. МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту број 217-10004/23 од 23.11.2023. године.
7. ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број П-1261/5-23 од 05.12.2023. године.

7. ОГРАНИЧЕЊА

Идејно решење број А-42/23-IDR од августа 2023. 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 Шимановци („Сл. лист општина Срема“, бр. 15/2023) и Урбанистичким пројектом урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу к.п. бр. 551/47 КО Шимановци за изградњу пословно-производног објекта П+1 и П+0, потврђеног од стране Одељења за урбанизам и имовинско правне послове општине Пећинци под бројем 350-144/2023-III-05 од 24.10.2023. године и саставни је део локацијских услова.

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 551/47 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).

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 284.410,00 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 – Ситуационо решење, композициони план и партерно решење из Урбанистичког пројекта,
- 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.