



**РЕПУБЛИКА СРБИЈА-АП ВОЈВОДИНА**

**ОПШТИНА ПЕЋИНЦИ**

**ОПШТИНСКА УПРАВА**

**ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ**

**И ИМОВИНСКО ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ**

**Број: ROP-PEC-38986-LOC-1/2022**

**Заводни број: 353/2022-111**

**Дана: 04.01.2023. године**

**ул. Слободана Бајића бр. 5, Пећинци**

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 Огар („Сл.лист општина Срема“, бр. 22/2010)**, а на основу поднетог захтева за издавање локацијских услова, издаје:

## **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**за изградњу парохијског дома П+Пк и П+0**

**на катастарској парцели број 1 К.О. Огар**

### **1. подаци о Локацији**

- 1. Место:** Огар
- 2. Број парцеле и кат. општина:** 1 К.О. Огар
- 3. Површина парцеле:** земљиште у грађевинском подручју, зона центра, блок број 1, укупна површина парцеле 1.930,00m<sup>2</sup>
- 4. Категорија и класа објекта:** А, 111001- стамбене зграде са једним станом до 400м<sup>2</sup> (100,00%)

5. **Намена објекта и спратност:** парохијски дом спратности П+Пк и П+0
6. **Врста радова:** изградња
7. **Бруто површина објекта:** укупна бруто површина објекта 379,38м<sup>2</sup>
8. **Постојећи објекти:** на катастарској парцели број 1 К.О.Огар налази се објекат број 1 – објекат српске православне цркве, бруто површине 187,00м<sup>2</sup> и спратности П+0 који се задржава.
9. **Комунална опремљеност:** вода, струја, пут
10. **Апсолутна кота терена:** 79,00 мнв
11. **Степен сеизмичности (MCS):** 7° MCS
12. **Друго:** нема

## 2. правила грађења

Основ за израду Локацијских услова је **План генералне регулације насеља Огар („Сл.лист општина Срема“, бр. 22/2010).**

1. **Планирана намена простора:** Катастарска парцела број 1 К.О. Огар налази се у зони центра, у блоку број 1.

Поред постојећих објеката у центру, биће омогућена изградња, доградња, надградња, реконструкција или адаптација објеката за становање, за потребе управе, информисања, стручних служби, финансиских и сродних услуга, пословања, политичких, верских и других органа и организација итд.

У функционалној структури централне зоне највеће учешће имају делатности намењене задовољавању тзв. јавних потреба и производно занатство. У овој зони углавном се граде стамбени објекти, јавни објекти и објекти за терцијарне делатности. Делатности које се могу планирати су из области:

1. трговине,
2. услужног занатства (фризерске, кројачке, обућарске, фотографске, пекарске, посластичарске и друге радње),
3. услужних делатности ( фотокопирнице, видеотеке и сл.),
4. угоститељства и туризма ( ресторани, кафеи и сл.),
5. школства,
6. социјалне заштите ( вртићи, обданишта и сл.),
7. културе ( биоскоп, позоришна сала, библиотека, галерија),
8. забаве (билијар сале),
9. пословно - административних делатности (банке, пошта, агенције, бирои),
10. верски објекти,
11. други објекти који су у складу са општом наменом простора и који могу допринети бољем функционисању централне зоне.

У конкретном случају који је везан за изградњу парохијског дома, а на основу Тумачења издатог од стране ЈУП „План“ Рума од 22.07.2020. године, примењују се параметри за породичне стамбене објекте.

Уколико су параметри неодговарајући за потребе СПЦ и потребан је већи проценат изграђености, обавезна је израда или Плана детаљне регулације за централну зону или Урбанистичког пројекта архитектонске разраде локације.

2. **Врста радова** (грађење, реконструкција, доградња, друго): изградња
3. **Намена објекта:** парохијски дом П+Пк и П+0
4. **Грађевинске линије комплекса:** Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије је 6м. У зони у којој постоје изграђени породични стамбени објекти растојање између регулационе и грађевинске линије утврђује се на основу позиције већине изграђених објекта (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 м. Заузеће тротоара на улазном делу у објекат је такође максимално 0,30 м. Најмање дозвољено растојање основног габарита стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле износи за:

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

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

**Положај објекта у свему ускладити са текстуалним делом локацијских услова.**

5. **Највећи дозвољени индекс заузетости:** минимална површина 360м<sup>2</sup>, индекс заузетости 50%; индекс изграђености 1.
6. **Највећа дозвољена спратност и висина објекта:** Највећа дозвољена спратности је П+1+Пк а тражена спратност планираног објекта је П+Пк и П+0.
7. **Остале зграде на парцели** (положај, намена, број, спратност): на катастарској парцели број 1 К.О.Огар налази се објекат број 1 – објекат српске православне цркве, бруто површине 187,00м<sup>2</sup> и спратности П+0 који се задржава.
8. **Изградња другог објекта на истој парцели:** Поред стамбених, стамбено - пословних и пословних објекта на парцелама се зависно од њихове намене граде и други објекти. Ови објекти су у функцији основне намене. То су посебни независни објекти са једним или комбинованим садржајима. Помоћни објекти зависно од своје намене могу се поделити на "чисте" и "прљаве" и лоцирају се унутар парцеле у складу са установљеном организацијом парцеле и поделом на стамбени, економски и пословни део. На грађевинској парцели у оквиру породичног становања могу се градити "чисти" помоћни објекти у које спадају разне оставе за људску храну, оставе за огрев, летња кухиња, котобања, гараже за путничка возила и слично. Могу да се лоцирају у наставку главног објекта или одвојено, уз границу са бочним суседом (на растојању 0,5 м) или попреко у дну

парцеле. "Прљави" помоћни објекти су објекти за држање стоке властитог домаћинства и они морају бити удаљени мин 1 5 м од стамбеног објекта. Код пољопривредних домаћинстава има већи број објеката који се убрајају у тзв. "прљаве објекте" као што су спремишта за сточну храну, и депоновање сточних продуката, простори за смештај пољопривредних машина и сл и углавном се лоцирају у дну парцеле иза објеката за држање стоке. Ђубришта и пољски клозети морају бити удаљени мин 20-25 м. Септичке јаме морају бити удаљене од властитих објеката мин 5 м а од суседних 10м.

9. **Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели):** Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката од других породичних стамбених објеката треба да буде најмање 3,0 м. 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. Септичка јама се лоцира на растојању од 5 м од сопставених објеката и 10 м од суседних објеката. Минимално међусобно растојање стамбеног и економских (сточне стаје, испусти за стоку, ђубришта и др.) објеката износи 15 м, односно удаљење ђубришта и пољских клозета износи 20-25 м. Ако се економски део једне парцеле непосредно граничи са стамбеним делом друге парцеле, код растојања између нових објеката, примењују се предходни услови.
10. **Смештај возила:** (на сопственој парцели-на отвореном или у гаражама, на јавном простору): За потребе 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", број РОР-РЕС-38986-ЛОС-1-НРАР-3/2022 од 29.12.2022. године.
11. **Приступ објекту** (колски, пешачки и сл): Прикључење објекта на катастарској парцели 1 К.О. Огар обезбедити преко прилазног пута на јавни пут у Шумској улици на катастарској парцели 492 К.О.Огар. Минимална ширина колског прилазног пута износи 3м, максимална 5м, а најмањи унутрашњи радијус кривине пројектовати тако да се омогући пролаз меродавног возила. Такође обезбедити приступ парцели за пешаке минималне ширине 1,2м. У свему се придржавати Техничких услова издатих од стране ЈКП "Путеви општине Пећинци", број РОР-РЕС-38986-ЛОС-1-НРАР-3/2022 од 29.12.2022. године.
12. **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).
13. **Коте објекта:** Кота готовог пода приземља 0,00м, висина слемена 7,35м (П+Пк) и 4,89м (П+0).
14. **Архитектонска обрада:** У обликовном смислу нови објекти треба да буду уклопљени у амбијент, са квалитетним материјалима и савременим архитектонским решењима. Архитектонска обрада предметног објекта треба да буде по избору пројектанта, а примерено врсти објекта. Објекат треба да се изведе као трајан, од класичних или савремених материјала. Фундирање изводити у здрав терен уз примену заштитних фактора од утицаја од подземних вода. Кровови се изводе у складу са наменом

објекта. Максимални дозвољени нагиб косих равни је 30%, са свођењем атмосферске воде олучњацима ка сопственом дворишту или у уличну атмосферску канализацију. Светла висина просторија је од 2,40м - 2,70м. Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90м и транспаретном оградом или зеленом живом оградом висине 140cm (рачунајући од коте тротоара). Максимална висина зиданог парапета транспаретне ограде је 0,40 m. Ка регулацији се поставља транспаретна ограда тако да ограда, стубови граде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној оградни не могу се отворити ван регулационе линије. Ограде између суседних грађевинских парцела могу бити зидане до висине 140 m, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Испади на објекту (еркери, дократи,балокни, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и слично) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60м, односно регулациону линију више од 1,20м и то на делу објекта вишем од 3,00м. Испади на објекту не могу се градити на растојању мањем од 1,50м од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно 2,50м од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.

15. **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.
16. **Обрада слободних површина и зеленило:** Слободне и неангажоване површине унутар парцеле озеленити врстом зеленила према избору инвеститора.
17. **Заштита околине:** Израдом техничке документације испројектовати решења која ће у потпуности задовољавати све критеријуме прописане законима и прописима у области заштите животног средине. Најефикаснији начин да се сачува животна средина подразумева преузимање одговарајућих мера техничке заштите, уградњу одговарајуће опреме, редовне прегледе и одржавање опреме и инсталација, адекватан степен обучености радника и спровођење свих мера заштите животног средине и личне заштите у току редовног рада.
18. **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).
19. **Депонованье и евакуација отпада:** Подносилац захтева дужан је 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 660 од 26.12. 2022. године.
20. **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.

### **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 2-230/22 од 28.12.2022. године.
2. **Прикључак на канализациону мрежу:** У свему се придржавати техничких услова издатих од стране ЈКП „Водовод и Канализација“ Пећинци број 2-230/22 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. **Прикључење на саобраћајну инфраструктуру:** У свему се придржавати према условим издатим од стране ЈКП "Путеви општине Пећинци" број РОР-РЕС-38986-ЛОС-1-НРАР-3/2022 од 29.12.2022. године.
5. **Прикључак на електроенергетску мрежу:** У свему се придржавати услова за пројектовање и прикључење "Електродистрибуције Србије", "Електродистрибуција Рума", Рума, број 2460800-Д-07.17-541273/2-22 од 22.12.2022.

### **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, 20/15 и 87/2018) и другим техничким прописима за пројектовање објеката из области заштите од пожара.
3. **Услови ЈКП „Сава“ Пећинци:** У свему се придржавати техничких услова ЈКП "Сава" Пећинци, број 660 од 26.12.2022. 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. ЈКП „Водовод и Канализација“ Пећинци, број 2-230/22 од 28.12.2022.године.
2. ЈКП "Путеви општине Пећинци" број РОР-РЕС-38986-ЛОС-1-НРАР-3/2022 од 29.12.2022. године.

3. ЈКП "Сава" Пећинци, број 660 од 26.12.2022. године.
4. "Електродистрибуција Србије", "Електродистрибуција Рума", Рума, број 2460800-Д-07.17-541273/2-22 од 22.12.2022.године.

## **7. ОГРАНИЧЕЊА**

Идејно решење број IDR-J-10/22 од новембра 2022. године урађено од стране „СМБ ПРО-ИНГ“ д.о.о., ул. Алексе Шантића бр. 100, Рума, главни пројектант Милош Краљ, број лиценце 311 М455 13, складу је са Планом генералне регулације насеља Огар („Сл.лист општина Срема“, бр. 22/2010) 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 Одлуци о спровођењу смерница просторног развоја сеоских насеља општине Пећинци („Сл. лист општина Срема“ бр. 1/1978), предметна парцела број 1 К.О. Огар се налазила 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 ).

**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.**

Подносилац захтева Српска православна црквена општина Огар ослобођена је плаћања такси 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).

## **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 преузет из ИДР-а,
- Услови за пројектовање и прикључење ималаца јавних овлашћења.

### **Доставити:**

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

Обрађивач

Начелник ОУ

Маша Миличевић, дипл.пр.планер

Драгана Крстић, дипл.правник