



РЕПУБЛИКА СРБИЈА-АП ВОЈВОДИНА

ОПШТИНА ПЕЋИНЦИ

ОПШТИНСКА УПРАВА

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ

И ИМОВИНСКО ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

Број: ROP-PEC-39510-LOCH-2/2023

Заводни број: 353/2022-113

Дана: 05.04.2023. 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 доградњу стамбеног објекта По+П+Пк

на катастарским парцелама број 136 и 137 К.О. Огар

1. подаци о Локацији

- 1. Место:** Огар
- 2. Број парцеле и кат. општина:** 136 и 137 К.О.Огар
- 3. Површина парцеле:** земљиште у грађевинском подручју, зона породичног становања, блок број 8, укупна површина парцела 4.405,00м²
- 4. Категорија и класа објекта:** А, 111011 – стамбене зграде са једним станом (100,00%)
- 5. Намена објекта и спратност:** стамбени објекат По+П+Пк
- 6. Врста радова:** доградња

7. **Бруто површина објекта:** укупна бруто површина је 396,28м² (бруто површина постојећег објекта 270,00м² и бруто површина дограђеног дела 126,28м²)
8. **Постојећи објекти:** на катастарској парцели број 136 К.О.Огар налази се објекат број 3 – помоћни објекат бруто површине 37,00м² спратности П+0, објекат број 4 – стамбени објекат бруто површине 270,00м² спратности П+Пк, објекат број 5 – економски објекат бруто површине 125,00м² спратности П+0, објекат број 6 – помоћни објекат бруто површине 45,00м² спратности П+0 и објекат број 7 – пословни објекат бруто површине 164,00м² (део објекта у површини од 161,00м² се налази на к.п.бр. 136 К.О.Огар а део објекта у површини од 3,00м² се налази на к.п.бр. 137 К.О.Огар) спратности П+0. Увидом у КТП од 16.06.2022. године и постојеће Решење о одобрењу за извођење радова по чл. 145 Закона, број РОП-РЕС-27001-ІSAW-1/2022 од 15.09.2022. године, на катастарској парцели број 136 К.О.Огар објекат број 6 је дограђен у површини од 28,25м² а на катастарској парцели број 136 и 137 К.О.Огар објекат број 7 је променио намену у економски објекат и дограђен у површини од 424,30м². Сви наведени објекти се задржавају.
9. **Комунална опремљеност:** вода, струја, пут
10. **Апсолутна кота терена:** 79,33 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:** Катастарске парцеле број 136 и 137 К.О. Огар налазе се у зони породичног становања, у блоку број 8. Породични стамбени објекти су објекти за становање са највише 4 стамбене јединице. Поред стамбеног објекта на парцели се могу градити и помоћни објекти који су у функцији стамбене јединице (гаража, шупа, летња кухиња и др.). Помоћни објекти могу да се граде као засебни објекти или објекти у низу са стамбеним. У помоћне објекте спадају и ограде, бунари и септичка јама, цистерне за воду и сл.
2. **Врста радова** (грађење, реконструкција, доградња, друго): доградња
3. **Намена објеката:** стамбени објекат По+П+Пк
4. **Грађевинске линије:** 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 објеката (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.

На основу Урбанистичког мишљења од 15.01.2023. године, које је прибављено на захтев главног пројектанта односно овлашћеног лица од стране ЈУП „План“ Рума као израђивача Плана генералне регулације насеља Огар, могућа је доградња стамбеног објекта на катастарској парцели број 136 К.О.Огар према ситуацији у ИДР-у. Обзиром да је предметна парцела ширине преко 20м и да се постојећи објекти налазе и на источној и на западној страни парцеле, могуће је градити објекте источне и западне оријентације уз услов да се на средини остави колски пролаз ширине предвиђене Планом.

Положај објекта ускладити са текстуалним делом локацијских услова и приложеним графичким прилогом.

5. Највећи дозвољени индекс заузетости: минимална површина 360м², индекс заузетости 50%, индекс изграђености 1.

6. Највећа дозвољена спратност и висина објекта: Највећа дозвољена спратност је П+1+Пк, максимална спратност помоћних објеката је П+0 а тражена спратност планираног објекта је По+П+Пк. Стамбени објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

7. Остале зграде на парцели (положај, намена, број, спратност): на катастарској парцели број 136 К.О.Огар налази се објекат број 3 – помоћни објекат бруто површине 37,00м² спратности П+0, објекат број 4 – стамбени објекат бруто површине 270,00м² спратности П+Пк, објекат број 5 – економски објекат бруто површине 125,00м² спратности П+0, објекат број 6 – помоћни објекат бруто површине 45,00м² спратности П+0 и објекат број 7 – пословни објекат бруто површине 164,00м² (део објекта у површини од 161,00м² се налази на к.п.бр. 136 К.О.Огар а део објекта у површини од 3,00м² се налази на к.п.бр. 137 К.О.Огар) спратности П+0. Увидом у КТП од 16.06.2022. године и постојеће Решење о одобрењу за извођење радова по чл. 145 Закона, број РОР-РЕС-27001-ISAW-1/2022 од 15.09.2022. године, на катастарској парцели број 136 К.О.Огар објекат број 6 је дограђен у површини од 28,25м² а на катастарској парцели број 136 и 137 К.О.Огар објекат број 7 је променио намену у економски објекат и дограђен у површини од 424,30м². Сви наведени објекти се задржавају.

8. Изградња другог објекта на истој парцели: Поред стамбених, стамбено - пословних и пословних објеката 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 15 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 објекта 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 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", број РОР-РЕС-39510-ЛОСН-2-НРАР-4/2023 од 28.03.2023. године.
11. **Приступ објекту** (колски, пешачки и сл): Прикључење стамбеног објекта на катастарским парцелама 136 и 137 К.О. Огар обезбедити преко прилазног пута на јавни пут у Партизанској улици на катастарској парцели 494 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 1,5м. У свему се придржавати техничких услова издатих од стране ЈКП "Путеви општине Пећинци", број РОР-РЕС-39510-ЛОСН-2-НРАР-4/2023 од 28.03.2023. 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 доградње 0,00м, висина слемена 3,55м.
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.

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 животне 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. **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.

3. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

1. **Прикључак на атмосферску канализацију:** Атмосферску воду са кровова олуцима свести ка сопственом дворишту или уличној канализацији. Атмосферска вода не сме ни на који начин угрозавати како сопствену парцелу и објекте тако и суседне парцеле и објекте.
2. **Прикључење на саобраћајну инфраструктуру:** У свему се придржавати техничких услова издатих од стране ЈКП "Путеви општине Пећинци", број РОР-РЕС-39510-ЛОСН-2-НРАР-4/2023 од 28.03.2023. 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, 20/15 и 87/2018) и другим техничким прописима за пројектовање објеката из области заштите од пожара.

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 "Путеви општине Пећинци", број ROP-PEC-39510-LOCH-2-HPAP-4/2023 од 28.03.2023. године.

7. ОГРАНИЧЕЊА

Идејно решење број IDR-M-06/2022 од децембра 2022. године урађено од стране „СМБ ПРО-ИНГ“ д.о.о. из Руме, ул. Алексе Шантића бр. 100, главни пројектант Милош Краљ дипл.инж.арх., број лиценце 311 М455 13, у 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), предметне парцеле број 136 и 137 К.О. Огар 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).

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 изврши спајање катастарских парцела број 136 и 137 К.О.Огар до исходавања употребне дозволе.

Накнада стварних трошкова износи 6.314,00 динара на основу Одлуке о општинским административним таксама („Службени лист општина Срема“, бр. 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 ознаком 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 – Ситуација преузета из ИДР-а,
- 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.