



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

и имовинско правне послове  
**Број: РОР-РЕС-679-ЛОСН-2/2023**

**Заводни број: 353/2023-2**

Дана: 21.02.2023. 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”, 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Сл. Гласник РС”, бр. 115/2020) и планског основа **Плана генералне регулације насеља Суботиште и привредно радних зона у К.О. Суботиште** („Сл. лист општина Срема“, бр. 4/2020), издаје:

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу ловачког дома П+0

за катастарску парцелу број 5 К.О. Суботиште

### 1. подаци о Локацији

1. **Место:** Суботиште
2. **Број парцеле и кат. општина:** 5 К.О.Суботиште
3. **Површина парцеле:** земљиште у грађевинском подручју, 4.104,00 м<sup>2</sup>
4. **Категорија и класа објекта:** категорија Б, 121201- остале зграде за краткотрајни боравак (100,00%)
5. **Намена објекта и спратност:** ловачки дом П+0

6. **Врста радова:** изградња
7. **Бруто површина објеката:** 189,44м<sup>2</sup>
8. **Постојећи објекти:** на предметној катастарској парцели број 5 К.О. Суботиште налазе се објекат број 1 – стамбени објекат П+0 бруто површине 81м<sup>2</sup> који се уклања и објекат број 2 – објекат дома културе По+П+1 бруто површине 916м<sup>2</sup> који се задржава.
9. **Комунална опремљеност:** вода, струја, пут, канализација
10. **Апсолутна кота терена:** 77,23-78,56 мнв
11. **Степен сеизмичности (MCS):** 6-7° MCS

## 2. правила грађења

Основ за израду Локацијских услова су **План генералне регулације насеља Суботиште и привредно радних зона у К.О. Суботиште** („Сл. лист општина Срема“, бр. 4/2020).

### **Планирана намена простора:**

Катастарска парцела број 5 К.О. Суботиште налази се у грађевинском подручју насеља Суботиште, у карактеристичној целини П1.

1. **Врста радова** (грађење, реконструкција, доградња, друго): изградња
2. **Намена објекта:** ловачки дом П+0
3. **Грађевинске линије, индекс заузетости, индекс изграђености, спратност и међусобна удаљеност објеката:** Објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која се поклапа са регулационом линијом. **За сва правила која нису дефинисана општим правилима грађења треба поштовати Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу («Сл. Гласник РС», бр. 22/2015), и то:**

- највећи дозвољени индекс **изграђености** у сеоској зони 0,8;

- највећи дозвољени индекс **заузетости** у сеоској зони 30%;

- **растојање** слободностојећег објекта на делу бочног дворишта и линије суседне грађевинске парцеле је 2,50м;

- **међусобна удаљеност** нових спратних сеоских објеката је 6,00м а приземних слободностојећих 5,00м;

- највећа дозвољена **спратност** објеката свих врста у сеоској зони је највише до три надземне етажe.

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

4. **Остале зграде на парцели** (положај, намена, број, спратност): Дозвољена је изградња и других објеката на истој грађевинској парцели исте или компатибилне намене, уз поштовање свих прописаних параметара утврђених овим планом. У случају да се гради више објеката на грађевинској парцели/комплексу, обезбедити потребне услове за технолошко функционисање, као и оптималну организацију у односу на сагледљивост, приступ и суседне кориснике. На истој грађевинској парцели, могу се градити и помоћни објекти (спратности до П+0), односно објекти који су у функцији главног објекта (складишта, гараже, оставе, цистерне за воду и сл.).
5. **Смештај возила** (на сопственој парцели-на отвореном или у гаражама, на јавном простору): У оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор (за путничко возило најмање 2,5x5,0 м а за теретно возило најмање 3,0 x 6,0 м, односно у зависности од величине возила). Паркинг простор је предвиђен за 22 путничка возила, којим су подмирене потребе запослених и посетилаца на парцели. Технички услови ЈКП "Путеви општине Пећинци", број РОР-РЕС-679-ЛОСН-2-НРАР-10/2023 од 06.02.2023. године.
6. **Приступ објекту** (колски, пешачки и сл): Прикључење ловачког дома на катастарској парцели број 5 К.О.Суботиште обезбедити преко постојећег прилазног пута у улици Партизанска на катастарској парцели број 562 К.О.Суботиште. Минимална ширина колског приступног пута износи 4м, максимална 8м, а најмањи унутрашњи радијус кривине пројектовати тако да се омогући пролазак меродавног возила. Обезбедити приступ парцели за пешаке минималне ширине 1,5м. Технички услови ЈКП "Путеви општине Пећинци", број РОР-РЕС-679-ЛОСН-2-НРАР-10/2023 од 06.02.2023. године.
7. **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).
8. **Кота терена:** кота готовог пода приземља 0,00м, висина слемена 4,55м.
9. **Архитектонска обрада:** Објекти морају бити пројектовани за конкретне намене, уз примену важећих стандарда, норматива, прописа, у ликовно-естетском изразу примерени средини насеља Суботиште, 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. Кров, пета фасада објекта, пројектује се и изводи у складу са функцијом објекта.
10. **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.
11. **Обрада слободних површина и зеленило:** Да би се постигао повољан ефекат у сваком годишњем добу, потребна је комбинација лишћара и четинара. Комбиновати се могу високи и ниски лишћари, ниски четинари, зимзелено и листопадно жбуње, разне врсте цвећа и трава (травни

бусен). Пешачке комуникације поплочати адекватним типом бехатон плоча. Паркинг простор уредити у виду растер плоча, како би постојала одређена разлика и уочљивост у односу на проточне саобраћајне површине и како би повећали заступљеност зелених површина.

12. **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 минимум утицаје постићи ће се првенствено применом позитивних законских прописа, норми и техничких услова у пројектовању и изградњи. Заступљеност зеленила такође доприноси смањењу штетних утицаја.
13. **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.
14. **Депонување и евакуација отпада:** Евакуација отпада у складу са условима ЈКП „Сава“ Пећинци. Посуде које инвеститор треба да обезбеди су контејнери од 1.1 м<sup>3</sup> за комунални отпад. О броју поменутих контејнера би се са инвеститором накнадно договорили по цени количине отпада који ће настајати и одређивању динамике одвижења истог. Технички услови ЈКП „Сава“ Пећинци, број 49 од 09.02.2023. године.
15. **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).

### **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 3-16/23 од 09.02.2023. 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 3-16/23 од 09.02.2023. године.

#### **3. Прикључак на атмосферску канализацију:**

У свему се придржавати водних услова издатих од стране ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број П-267/5-23 од 14.02.2023. године.

#### **4. Прикључак на електроенергетску мрежу:**

У свему се придржавати техничких услова Електродистрибуције Србије, Електродистрибуција Рума, број 2540400-Д-07.17.-51407/2-23 од 14.02.2023. године.

#### **5. Услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру:**

У свему се придржавати техничких услова издатих од стране ЈКП „Путеви општине Пећинци“, број РОР-РЕС-679-ЛОСН-2-НРАР-10/2023 од 06.02.2023. године.

#### **6. Услови „Беогаз“ д.о.о. Београд:**

У свему се придржавати техничких услова издатих од стране „Беогаз“ д.о.о. Београд, број ТУ-ОР-МРС15-10/2023 од 14.02.2023. године.

#### **7. Услови А.Д. „Телеком Србија“ Београд:**

У свему се придржавати техничких услова издатих од стране А.Д. „Телеком Србија“ Београд, број Д210-51546/1-2023 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 49 од 09.02.2023. године.
- 4. Услови Завода за заштиту споменика културе, Сремска Митровица:** У свему се придржавати услова и мера техничке заштите издатих од стране Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица, број 51-07/23 од 09.02.2023. 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. 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 3-16/23 од 09.02.2023. године.
2. Електродистрибуција Србије, Електродистрибуција Рума, број 2540400-Д-07.17.-51407/2-23 од 14.02.2023. године
3. ЈКП „Путеви општине Пећинци“, број ROP-PEC-679-LOCH-2-HPAP-10/2023 од 06.02.2023. године.
4. ЈКП „Сава“ Пећинци, број 49 од 09.02.2023. године.
5. МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту, Обавештење број 217-1371/23 од 03.02.2023. године.
6. „Беогаз“ д.о.о. Београд, број TU-OP-MRS15-10/2023 од 14.02.2023. године.
7. ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број II-267/5-23 од 14.02.2023. године.
8. Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, број 51-07/23 од 09.02.2023. године.
9. А.Д. „Телеком Србија“ Београд, број Д210-51546/1-2023 од 02.02.2023. 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 1202/2022 од децембра 2022. године, урађено од стране „Unknown studio“ д.о.о., улица Булевар деспота Стефана бр. 95, Београд, главни пројектант Дејан Дринчић, дипл.инж.арх., број лиценце 300 7311 04, у складу је са Планом генералне регулације насеља Суботиште и привредно радних зона у К.О. Суботиште („Сл. лист општина Срема“, бр. 4/2020) 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 није у обавези да се обрати надлежном органу са захтевом о одлучивању за процену утицаја на животну средину.**

**Објекат број 1 на катастарској парцели број 5 К.О.Суботиште потребно је уклонити до исходавања грађевинске дозволе.**

Према Одлуци о спровођењу смерница просторног развоја сеоских насеља општине Пећинци („Сл.лист општина Срема“, бр. 1/1978), предметна парцела број 5 К.О. Суботиште 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).

Подносилац захтева Општина Пећинци, ул. Слободана Бајића бр. 5, Пећинци, ослобођена је плаћања накнаде за издавање Ових локацијских услова сходно члану 10. 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: Ситуација 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.