



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

и имовинско правне послове
Број: ROP-PEC-7668-LOC-1/2023

Заводни број: 353/2023-22

Дана: 10.05.2023. 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, 83/20148, 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 **Просторног плана општине Пећинци („Сл. лист општина Срема“, бр. 37/2013)**, на основу поднетог захтева за издавање локацијских услова, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу број 427 К.О. Сремски Михаљевци

за реконструкцију и доградњу стамбеног објекта П+Пк

1. подаци о Локацији

1. **Место:** Сремски Михаљевци
2. **Број парцеле и кат. општина:** к.п.бр. 427 К.О. Сремски Михаљевци
3. **Површина парцеле:** земљиште у грађевинском подручју, 3.751,00m²
4. **Категорија и класа објекта:** А, 111011- стамбена зграда са једним станом (100%)
5. **Намена објекта и спратност:** стамбени објекат спратности П+Пк
6. **Врста радова:** реконструкција и доградња

7. **Бруто површина објекта:** укупна бруто површина објекта је 163,48м² (бруто површина постојећег објекта 80,00м² и бруто површина доградње истог 83,48м²)
8. **Постојећи објекти:** на катастарској парцели број 427 К.О.Сремски Михаљевци налазе се објекат број 1 - стамбени објекат бруто површине 80м² спратности П+0 који се задржава и објекат број 2 – помоћни објекат бруто површине 88м² спратности П+0 који се задржава. Увидом у КТП од 03.06.2022. године, на предметној парцели се налазе четири нелегална објекта и нелегална доградња објекта број 2, чије су намена, спратност и бруто површине непознате а чије ће се уклањање/озакоњење наложити у тексту овог документа.
9. **Комунална опремљеност:** вода, струја, пут
10. **Степен сеизмичности (MCS):** 6-7° МС
11. **Апсолутна кота терена:** 77,77 мнв

2. правила грађења

Основ за израду Локацијских услова је **Просторни план општине Пећинци („Сл.лист општина Срема“, бр. 37/2013).**

Планирана намена простора: породично становање.

1. **Врста радова** (грађење, реконструкција, доградња, друго): **реконструкција и доградња**
2. **Намена објекта:** стамбени објекат П+Пк
3. **Грађевинске линије:** Предња грађевинска линија - Растојање између грађевинске и регулационе линије за породичне стамбене објекте одређује се према постојећој регулацији.

Препорука за удаљење грађевинске од регулационе линије нових објеката у зонама где нема формиране регулације је 5,0m.

Бочне грађевинске линије - Минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле:

- на делу бочног дворишта северне оријентације (западне) = 1,50m (у том случају на калканском зиду дозвољени су само отвори помоћних просторија и степеништа, са минималним парапетом 180cm),

- на делу бочног дворишта јужне оријентације (источне) = 2,50m,

- задња грађевинска линија: минимално растојање објекта од задње границе парцеле = $\frac{1}{2}$ висине објекта (али не мање од 4,0m). **Положај објекта ускладити са текстуалним делом локацијских услова и приложеним графичким прилогом.**

4. **Највећи дозвољени индекс заузетости:** у зони породичног становања дозвољени индекс заузетости износи 30%.

5. **Највећа дозвољена спратност и висина објекта:** Највећа дозвољена спратност је П+1+Пк а тражена спратност планираног објекта је П+Пк.
6. **Остале зграде на парцели** (положај, намена, број, спратност): Није дозвољена изградња више објеката на парцели осим пратећих помоћних објеката: објекти у служби пољопривреде, радионице, гараже, вртни павиљони, стаклене баште, затворени базени, фонтане, спортски терени и сл., макс. површине 50m², појединачно по објекту.
7. **Изградња другог објекта** (стамбеног, пословног, привредног, пољопривредног и др.) **на истој парцели** (уз обезбеђење прилаза до сваког објекта): дозвољава се само на парцелама већим од 1200m².
8. **Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели):** Пратећи (помоћни) могу бити изграђени уз главни објекат уколико су задовољени санитарни и други технички услови. Удаљеност економског објекта од главног не може бити мања од 15,0м.
9. **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 2,5x5,0м а за теретно возило најмање 3,0x6,0м, односно у зависности од величине возила) - Технички услови ЈКП "Путеви општине Пећинци", број РОР-РЕС-7668-ЛОС-1-НРАР-4/2023 од 26.04.2023. године.
10. **Пристап објекту** (колски, пешачки и сл): Прикључење стамбеног објекта на катастарској парцели 427 К.О. Сремски Михаљевци, обезбедити преко прилазног пута на јавни пут у Прховачкој улици на катастарској парцели 1309/3 К.О.Сремски Михаљевци. Минимална ширина колског прилазног пута износи 3м, максимална 5м а минимални унутрашњи радијус кривине пројектовати тако да се омогући пролазак меродавног возила. Такође, обезбедити пристап парцели за пешаке минималне ширине 1,2м - Технички услови ЈКП "Путеви општине Пећинци", број РОР-РЕС-7668-ЛОС-1-НРАР-4/2023 од 26.04.2023. године.
11. **Пристап за хендикепирана лица:** према 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).
12. **Коте:** кота готовог пода приземља 0,00м, висина слемена 6,70м.
13. **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 0,90m и транспаретном оградом или зеленом живом оградом до висине 140m (рачунајући од коте тротоара). Максимална висина зиданог

парапета транспаретне оградe 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 огради не могу се отворати ван регулационе линије. Ограде између суседних грађевинских парцела могу бити зидане до висине 140 m, тако да стубови оградe буду на земљишту власника оградe.

14. **Испади на објекту:** Испади на објекту (еркери, дократи, балокни, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и слично) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, односно регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 3,00m. Испади на објекту не могу се градити на растојању мањем од 1,50m од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно 2,50m 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. **Заштита околине:** У експлоатацији објекта као и парцеле-локације у целини придржавати се прописа о заштити животне средине. Елиминисање негативних дејстава или свођење на мин утицаје постићи ће се првенствено применом позитивних законских прописа, норми и техничких услова у пројектовању и изградњи. Заступљеност зеленила такође доприноси смањењу штетних утицаја.
17. **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).
18. **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 пружаоцу услуге. Посуде које инвеститор треба да обезбеди су пвц канте од 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 146 од 27.04.2023. године.
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 водоводну мрежу:** У свему се придржавати техничких услова издатих од стране од ЈКП "Водовод и канализација" Пећинци, број

3-72 од 25.04.2023. године.

2. **Прикључак на фекалну канализацију:** У свему се придржавати техничких услова издатих од стране од ЈКП "Водовод и канализација" Пећинци, број 3-72 од 25.04.2023. 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. **Прикључак на електроенергетску мрежу:** У свему се придржавати услова за пројектовање и прикључење издатих од стране "Електродистрибуција Србије", "Електродистрибуција Рума", број 2540400-Д-07.17.-165258/2-23 од 21.04.2023. године.
5. **Услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру:** У свему се придржавати техничких услова издатих од стране ЈКП "Путеви општине Пећинци", број ROP-PEC-7668-LOC-1-HPAP-4/2023 од 26.04.2023. 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, а из области заштите од пожара.
3. **Услови ЈКП „Сава“:** У свему се придржавати техничких услова издатих од стране ЈКП „Сава“ Пећинци, број 146 од 27.04.2023. године.

5. САДРЖАЈ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

Техничку документацију израдити: Према Правилнику о садржини, начину и поступку израде и начин 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 ималаца јавних овлашћења:

1. ЈКП "Водовод и канализација" Пећинци, број 3-72 од 25.04.2023. године.
2. "Електродистрибуција Србије", "Електродистрибуција Рума", број 2540400-Д-07.17.- 165258/2-23 од 21.04.2023. године.
3. ЈКП "Путеви општине Пећинци", број ROP-PEC-7668-LOC-1-HPAP-4/2023 од 26.04.2023. године.
4. ЈКП "Сава" Пећинци, број 146 од 27.04.2023. године.

Услови за пројектовање и прикључење које је надлежни орган прибавио од ималаца јавних овлашћења саставни су део локацијских услова и прилажу се уз њих.

7. ОГРАНИЧЕЊА

Идејно решење број Р-2/23_IDR од фебруара 2023. године урађено од стране Никола Нешковић ПР Архитектонске услуге, Београд, ул. Бојчинска бр. 9/18, главни пројектант Никола Нешковић маст.инж.арх., број лиценце 321 А013 22, у складу је са Просторним планом општине Пећинци („Сл. лист општина Срема“, бр. 37/2013) 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 овим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Инвеститор није у обавези покретања поступка прибављања сагласности на студију процене утицаја на животну средину.

Увидом у КТП од 03.06.2022. године, евидентирана су четири нелегална објекта и нелегална доградња објекта број 2, те се налаже уклањање три нелегална објекта чије су намена, спратност и бруто површине непознате. Исте је потребно уклонити до исходавања грађевинске дозволе. На основу изјашњења израђивача ИДР-а, један нелегалан објекат и нелегална доградња објекта број 2, чије су намена, спратност и бруто површине непознате, биће предмет озакоњења.

Према Одлуци о спровођењу смерница просторног развоја сеоских насеља општине Пећинци („Сл. лист општина Срема“ бр. 1/1978), предметна парцела 427 К.О. Сремски Михаљевци 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).

Накнада стварних трошкова износи 8.174,00 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 и заштиту животне средине општинске управе општине Пећинци.

У прилогу достављамо:

- Графички прилог: Основни параметри за изградњу-грађевинске и регулационе линије,
- 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.