



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

и имовинско правне послове
Број: РОР-РЕС-33822-ЛОСН-2/2023

Заводни број: 353/2023-79

Дана: 31.01.2024. 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, 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)**, а по захтеву за издавање локацијских услова, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу пословног објекта П+0

на катастарској парцели број 3830 К.О. Шимановци

1. подаци о Локацији

1. **Место:** Шимановци
2. **Број парцеле и кат. општина:** 3830 К.О.Шимановци
3. **Површина парцеле:**земљиште у грађевинском подручју, 1.868,00м²
4. **Категорија и класа објекта:** Б,125221- специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама до 1.500м² и П+1 (100%)
5. **Намена објекта и спратност:** пословни објекат спратности П+0
6. **Врста радова:** изградња
7. **Бруто површина објекта:** 720,17м²
8. **Комунална опремљеност:** вода, струја, пут, канализација

9. **Постојећи објекти:** на предметној катастарској парцели број 3830 К.О.Шимановци налази се објекат број 1 – објекат пословних услуга, бруто површине 244,00м² и спратности П+Пк, који се задржава.
10. **Апсолутна кота терена:** 77,25 мнв
11. **Степен сеизмичности (MCS):** 6-7° MCS

2. правила грађења

Основ за израду Локацијских услова је **План генералне регулације насеља Шимановци („Сл. лист општина Срема“, бр. 15/2023).**

Планирана намена простора: Катастарска парцела број 3830 К.О. Шимановци налази се у блоку Б-4-2, у зони мешовите намене тип III у грађевинском подручју насеља Шимановци.

Дозвољена је изградња објеката мешовите намене:

-породичних стамбених објеката (макс. 4 стамбене једнице) и објеката пословања и комбинацијама ових намена (макс. 4 стамбене/пословне једнице) и помоћних објеката у функцији главног објекта (гараже, оставе и слично) – на парцелама које су оријентисане ка улицама Катанића сокак и Дечка;

-осим објеката дефинисаних у тачки 1) и објеката пословања са делатностима (производно занатство), које испуњава функционалне и еколошке критеријуме – не генерише велико саобраћајно оптерећење (транспорт и допрема робе и сировина се обавља путем лаког доставног возила до 3,5 t) и не изазива се угрожавање животне средине – на парцелама оријентисаним ка улицама Негована Љубинковића и Милоша Обилића.

Дозвољена је изградња економских објеката за потребе пољопривредног домаћинства.

Компатибилне намене: услужне и комерцијалне делатности (трговина, угоститељство, занатство), објекти јавних намена у приватној иницијативи (предшколске установе, здравство и сл.), верски објекти.

Није дозвољена изградња индустријских и производних објеката који, функционално и еколошки, нису компатибилни са становањем.

1. **Врста радова** (грађење, реконструкција, доградња, друго): **изградња**
2. **Намена објекта:** пословни објекат спратности П+0, укупне бруто површине 720,17м².
3. **Грађевинске линије:** Предња грађевинска линија се поставља на 5,0m од регулационе линије.

Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле и објекте на суседним парцелама (објекти пословања са делатностима-производно занатство)

Слободностојећи објекат

Од бочних граница парцеле минимум 0,5 и 3,0m

Од задње границе парцеле минимум 3,0м

Од суседних објеката минимум 1/2 висине вишег објекта

Од предње границе парцеле 3,0м

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

4. **Највећи дозвољени индекс заузетости:** индекс заузетости износи највише 50%.
5. **Највећа дозвољена спратност и висина објекта:** Највећа спратност планираних објеката је П+2+Пк, а тражена спратност планираног објекта је П+0.
6. **Остале зграде на парцели:** Уколико није другачије одређено у посебним правилима грађења, по правилу, дозвољена је изградња и других објеката исте или компатибилне намене, уз поштовање свих прописаних параметара утврђених овим Планом, уз могућност грађења кондоминијума. 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. Међусобна удаљеност објеката на истој грађевинској парцели износи 4,0 м.
7. **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 5,0m а за теретно возило најмање 3,0 x 6,0m, односно у зависности од величине возила) - Технички услови ЈКП "Путеви општине Пећинци", број ROP-PEC-33822-LOCH-2-HPAP-4/2023 од 18.01.2024. године. Идејним решењем је предвиђена изградња 2 паркинг места за камионе и 8 паркинг места за путничке аутомобиле.
8. **Приступ објекту** (колски, пешачки и сл): Прикључење пословног објекта на катастарској парцели 3830 К.О.Шимановци обезбедити преко прилазног пута на јавни пут у улици Катанић сокак на катастарској парцели 1534/1 К.О.Шимановци. Минимална ширина колског прилазног пута износи 4м, максимална 8м а најмањи унутрашњи радијус кривине пројектовати тако да се омогући пролазак меродавног возила. Такође, обезбедити приступ парцели за пешаке минималне ширине 1,5м - Технички услови ЈКП "Путеви општине Пећинци", број ROP-PEC-33822-LOCH-2-HPAP-4/2023 од 18.01.2024. године.
9. **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).
10. **Кота пода и висина:** Кота готовог пода приземља 0,00м; висина слемена 6,65м.
11. **Архитектонска обрада:** Архитектонско обликовање објеката треба да буде савремено, у духу модерне архитектуре или локалном духу. Архитектура објеката треба да тежи високим естетским донетима, у складу са локацијом и њеним значајем у насељском ткиву, и да одражава афирмативан однос према објектима у окружењу. Није дозвољена примена архитектуре историјских стилова, изузев у случају

реконструкције објеката под заштитом, уз обавезно прибављање услова надлежне установе заштите.

Приликом надзиђивања:

- не мењати стилске карактеристике објекта;
- надградња је дозвољена само на нивоу целине објекта, не и за делове;
- надградња подразумева обезбеђење одговарајућег броја паркинг места, за нове капацитете;
- обавезна је провера статичке стабилности објекта и геомеханичких својстава терена на микролокацији.

У непосредној околини заштићених објеката, приликом изградње, реконструкције и доградње, користити савремене архитектонске концепте, уз примену савремених материјала и техника, уз поштовање урбанистичких карактеристика наслеђа, односно уз примену принципа “планирања у контексту”:

- поштовање хоризонталне и вертикалне регулације (увођењем “спона-везног дела” у контакту заштићеног и суседног објекта, повлачењем етаже, ради уклапања венца заштићеног и суседног објекта);
- формирањем основне геометрије фасаде карактеристичне за амбијент.

Приликом обликовање завршне етаже, последњи спрат може имати раван или кос кров (етажа поткровља). Максималан дозвољени нагиб кровних равни износи до 30°. Дозвољено је пројектовати и повучени спрат.

12. **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.
13. **Обрада слободних површина и зеленило:** Обезбедити минимум 30% зелених површина, од чега минимум 20% треба да буде зелених (незастртих) површина, а остатак се може обезбедити и уз коришћење растер плоча (при чему се максимално 50% површине под растер плочама може урачунати у проценат зелених површина).
14. **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.
15. **Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина:** Изградњом новог објекта не смеју 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.
16. **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.

17. **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).
18. **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 Законом из ове области и предузети све неопходне техничке мере за заштиту локалитета.

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 угрожавати како сопствену парцелу и објекте тако и суседне парцеле и објекте.
2. **Прикључак на електроенергетску мрежу:** У свему се придржавати услова за пројектовање и прикључење издатих од стране Електродистрибуције Србије, Електродистрибуција Рума, број 2540400-Д-07.17.-543173/2-23 од 18.12.2023. године.
3. **Услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру:** У свему се придржавати техничких услова издатих од стране ЈКП „Путеви општине Пећинци“, број ROP-PEC-33822-LOCH-2-NPAP-4/2023 од 18.01.2024. 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.

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. ПОСЕБНИ УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ

Надлежни орган је исходовао услове за пројектовање и прикључење од надлежних ималаца јавних предузећа:

1. Електродистрибуција Србије „Електродистрибуција“ Рума, број 2540400-Д-07.17.- 543173/2-23 од 18.12.2023. године.
2. ЈКП „Путеви општине Пећинци“, број РОР-РЕС-33822-ЛОСН-2-НРАР-4/2023 од 18.01.2024. 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 ИДР-01-10/2023 од октобра 2023. године, урађено од стране Архитектонског студија "ATELIER 7", Пећинци, ул. Школска бр. 1, главни пројектант Бане Андејев дипл.инж.арх., број лиценце 300 1653 03, у складу је са Планом генералне регулације насеља Шимановци („Сл.лист општина Срема“, бр. 15/2023) 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 након добијања локацијских услова обрати Одељењу са захтевом за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину.

Према УП МЗ Шимановци из 1990. године, предметна катастарска парцела број 3830 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).

Накнада стварних трошкова износи 50.411,90 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 значењем 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: 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.