



РЕПУБЛИКА СРБИЈА -АП ВОЈВОДИНА

ОПШТИНА ПЕЋИНЦИ

ОПШТИНСКА УПРАВА

Одељење за урбанизам

и имовинско правне послове

Број: ROP-PEC-3827-LOC-1/2024

Заводни број: 353/2024-15

Дана: 19.02.2024. 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 Пећинци** („Сл. лист општина Срема“, бр. 2/2014), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу број 2199 К.О. Пећинци

за реконструкцију, адаптацију и доградњу објекта културе – КЦ „Пећинци“ у Пећинцима

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

1.1. Место: Пећинци

1.2. Број парцеле и кат. општина: 2199 К.О.Пећинци

1.3. Намена земљишта и површина парцеле: земљиште у грађевинском подручју у централној зони насеља Пећинци, у блоку 2-1, површине парцеле 2.688,00м²

1.4. Категорија и класа објекта:

В, 126101 – биоскопи, концертне дворане, оперске куће, позоришта (90%),

В, 126201 – музеји, уметничке галерије, библиотеке (10,00%)

1.5. Намена објекта и спратност: објекат културе спратности П+0 (постојећи објекат) и П+0 (дограђени део)

1.6. Врста радова: реконструкција, адаптација и доградња

1.7. Постојећи објекти: на катастарској парцели број 2199 К.О.Пећинци налази се објекат број 1 - објекат културе П+0 бруто површине 594м² који се задржава.

1.8. Бруто површина објекта: бруто површина доградње је 15,11м², бруто површина постојећег објекта 594м² а укупна бруто површина постојећег и дограђеног дела објекта је 609,11м²

1.9. Комунална опремљеност: вода, струја, пут, канализација

1.10. Апсолутна кота терена: 81,87 мнв

1.11. Степен сеизмичности (MCS): 6-7° MCS

1.12. Фазе у изградњи: нема

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Основ за израду Локацијских услова је **План генералне регулације насеља Пећинци („Сл. лист општина Срема“, бр. 2/2014).**

Планирана намена простора: Предметна парцела се налази у грађевинском реону насеља Пећинци, у централној зони у блоку 2-1, где је планирана намена парцеле култура. Према захтеву подносица захтева планирана је реконструкција, адаптација и доградња.

2.1. Врста радова (грађење, реконструкција, доградња, друго): реконструкција, адаптација и доградња

2.2. Намена објекта: објекат културе спратности П+0, укупне бруто површине 594м²

2.3. Грађевинске линије: Код објеката са специфичном нестамбеном наменом где грађевинска линија може бити и на већој удаљености (јавни објекти и сл.) према бочној међи парцеле објекти се постављају на минимум 0,50м од међне линије. У свему према графичком прилогу.

2.4. Остале зграде на парцели (положај, намена, број): На катастарској парцели број 2199 К.О.Пећинци смештен је објекат културе – Културни центар „Пећинци“.

2.5. Смештај возила (на сопственој парцели-на отвореном или у гаражама, на јавном простору): на јавном простору, у близини парцеле на дефинисаном паркинг простору. Колски прилаз објекту не постоји јер се објекат налази у пешачкој зони насеља Пећинци.

2.6. Приступ објекту (колски, пешачки и сл): Прикључење објекта културе на катастарској парцели број 2199 К.О.Пећинци обезбедити преко Школске улице на катастарској парцели 2074 К.О.Пећинци. Приступ објекту обезбедити преко постојећег прилаза за пешаке до тротоара на улици.

2.7. Приступ за хендикепирана лица: према потребама инвеститора, а у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015).

2.8. Коте:

Постојећи објекат - кота слемена 12,45м;

Планирана доградња - кота готовог пода приземља 0,00м, кота подеста 1,02м и 0,26м.

2.9. Архитектонска обрада: Објекти морају бити пројектовани за конкретне намене, уз примену важећих стандарда, норматива, прописа у ликовно-естетском изразу, примерени средини насеља Пећинци, затеченом стању али и захтевима које поставља савремена архитектура. У обликовном смислу нови објекти треба да буду уклопљени у амбијент, са квалитетним материјалима и савременим архитектонским решењима.

Изводе се од трајних материјала (традиционалних или савремених, атестираних, без сумње у погледу носивости или појачаног штетног зрачења.).

Архитектонска обрада предметног објекта треба да буде по избору пројектана, а примерено врсти објекта.

Кровови се изводе у складу са наменом објекта. Максимални дозвољени нагиб косих равни је 30%. Кишна вода са кровних равни води се обавезно у властито двориште. Кровни покривач је традиционалан или од савремених материјала.

2.10. Обрада слободних површина и зеленило: Посебну пажњу поклонити травнатим површинама. Процент истих у овој намени треба да се креће око 50%.

2.11. Противпожарна заштита: Пројектовати објекат према условима противпожарне заштите у складу са Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/2009 и 20/2015) и другим техничким прописима за пројектовање објекта из области заштите од пожара. Такође, објекат пројектовати према условима у погледу мера заштите од пожара издатих од стране МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту број 217-1260/24 од 19.02.2024. године.

2.12. 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 минималне утицаје постићи ће се првенствено применом позитивних законских прописа, норми и техничких услова у пројектовању и изградњи. Заступљеност зеленила такође доприноси смањењу штетних утицаја.

2.13. Услови за обезбеђење сигурности суседних објеката: 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.

2.14. Депоновање и евакуација отпада: Подносилац захтева дужан је да на парцели на којој се дограђује 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.

2.15. 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 издатих од стране ЈКП "Водовод и канализација" Пећинци, број 157/24 од 19.02.2024. године.
- 2. Прикључак на фекалну канализацију:** У свему се придржавати техничких услова издатих од стране ЈКП "Водовод и канализација" Пећинци, број 157/24 од 19.02.2024. 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. ОСТАЛИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

4.1. 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.

4.2. Заштита од пожара: Пројектовати објекат према условима противпожарне заштите у складу са Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС”, бр. 111/2009

и 20/2015) и другим техничким прописима за пројектовање објеката из области заштите од пожара. Такође објекат пројектовати према условима у погледу мера заштите од пожара издатих од стране МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту број 217-1260/24 од 19.02.2024. године.

5. САДРЖАЈ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

5.1. 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. 96/2023).

6. ПОСЕБНИ УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ

Услови за пројектовање и прикључење од надлежних имаоца јавних овлашћења:

1. ЈКП „Водовод и канализација“ Пећинци, број 157/24 од 19.02.2024. године.
2. МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту, број 217-1260/24 од 19.02.2024. године.

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

Идејно решење број IDR-04/24 од фебруара 2024. године урађено од стране пројектног бироа „CORAX INŽENJERING“ ПР Наташа Дошеновић, Нова Пазова, ул. Мајора Гавриловића бр. 42, главни пројектант Наташа Дошеновић маст.инж.арх, број лиценце 300 Р208 17, у складу је са Планом генералне регулације насеља Пећинци („Сл. лист општина Срема“, бр. 2/2014) 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.

Увидом у Генерални план насеља Пећинци („Сл. лист општина Срема“, бр. 16/2000) предметна катастарска парцела број 2199 К.О.Пећинци налазила се 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 27/15, 28/20, 40/20 и 35/22).

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.