



РЕПУБЛИКА СРБИЈА-АП ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА ПЕЋИНЦИ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам
и имовинско правне послове
Број: ROP-PEC-42304-LOC-1/2023
Заводни број: 353/2023-95
Дана: 08.02.2024. године
П Е Ћ И Н Ц И

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, 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 детаљне регулације радне зоне 5.1 КО Шимановци** („Сл. лист општина Срема“, бр. 18/2010, 39/2019, 27/2020 и 28/2022), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарске парцеле број 3817 и 3821 К.О. Шимановци за доградњу
пословно - производног објекта П+0

1. подаци о Локацији

1. **Место:** Шимановци
2. **Број парцеле и кат. општина:** 3817 и 3821 К.О.Шимановци
3. **Површина парцеле:** земљиште у грађевинском подручју К.О.Шимановци, површина парцела 31.326,00 м²
4. **Категорија и класа објекта:**
 - Категорија В, класификациона ознака 123002 – Зграде за трговину на велико и мало преко 400м² или П+1 (60,44%),
 - Категорија В, класификациона ознака 125103 – Наткривене зграде које се употребљавају за индустријску производњу (39,56%),
5. **Намена објекта и спратност:** пословно-производни објекат – доградња спратности П+0

6. **Врста радова:** доградња
7. **Бруто површина објекта:** бруто површина постојећег објекта је 6.622,00м² а бруто површина доградње истог је 287,00м² (укупно 6.909,00м²)
8. **Постојећи објекти:** на предметној парцели број 3821 К.О.Шимановци се налазе објекат број 1 – пословно-производни објекат бруто површине 6,622м² и спратности П+0 и објекат број 2 – портирница бруто површине 6м² и спратности П+0, који се задржавају.
9. **Комунална опремљеност:** вода, струја, пут
10. **Апсолутна кота терена:** 76,71-77,64 мнв
11. **Степен сеизмичности (MCS):** 6-7° MCS
12. **Фазе:** нису предвиђене фазе у изградњи

2. правила грађења

Основ за израду Локацијских услова је **План детаљне регулације радне зоне 5.1 КО Шимановци („Сл. лист општина Срема“, бр. 18/2010, 39/2019, 27/2020 и 28/2022).**

Намена земљишта за блок III.4. – јужни део (комерцијално-пословна зона)

Претежна намена блока је комерцијално пословна функција, допунска намена производња-услуге а пратећа намена смештајни капацитети.

Намена земљишта за блок III.4. – северни део (производна зона)

Претежна намена блока је производња, допунска намена пословање-трговина а пратећа намена услуге.

1. **Врста радова** (грађење, реконструкција, доградња, друго): **доградња**
2. **Намена објеката:** пословно-производни објекат – доградња спратности П+0
3. **Грађевинске линије:**
 - удаљење грађевинске од регулационе линије 6м
 - најмања удаљеност објеката од бочне границе парцеле је $\frac{1}{2}$ укупне висине објекта до венца
 - најмања удаљеност објеката од задње границе парцеле је 6,0м, али тако да одстојање од објекта на суседној парцели не буде мање од $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта
 - најмања међусобна удаљеност објеката који имају смештајне јединице или канцеларије пословних објеката је 12,0м, а осталих објеката је $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта
 - најмања међусобна удаљеност осталих објеката је $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта

Положај објеката у свему прилагодити текстуалном делу локацијских услова као и приложеном графичком прилогу.

4. **Највећи дозвољени индекс заузетости:** Највећи дозвољени индекс заузетости на парцели за блок III.4. – јужни део (комерцијално-пословна зона) је 70% а највећи индекс изграђености 5. Највећи дозвољени индекс заузетости на парцели за блок III.4. – северни део (производна зона) је 65% а највећи индекс изграђености 4.
5. **Највећа дозвољена спратност и висина објекта:** Највећа дозвољена спратност објекта за блок III.4. – јужни део (комерцијално-пословна зона) је П+7, за блок III.4. – северни део (производна зона) је П+5 а тражена спратност планираног објекта је П+0.
6. **Остале зграде на парцели** (положај, намена, број, спратност): Дозвољена је изградња више слободностојећих објекта на заједничкој парцели под условом да су задовољени услови изградње и међусобног односа објекта као код појединачних објекта на парцели, као и параметри укупне изграђености на парцели дефинисаним Правилма грађења.
7. **Најмања дозвољена удаљеност објекта (на парцели):** најмања међусобна удаљеност објекта који имају смештајне јединице или канцеларије пословних објекта је 12,0м, а осталих објекта је $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта.
8. **Смештај возила:** 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-42304-LOC-1-NPAP-5/2024 од 07.02.2024. године.
9. **Пристап објекту** (колски, пешачки и сл): Прикључење пословно-производног објекта на катастарским парцелама број 3817 и 3821 К.О.Шимановци на јавни пут извршити преко постојећег прилазног пута на саобраћајницу 4-4 на катастарској парцели 3822 К.О.Шимановци. Минимална ширина колског прилазног пута износи 4м, максимална 16м а најмањи унутрашњи радијус кривине пројектовати тако да се омогући пролазак меродавног возила. Такође, обезбедити пристап парцели за пешаке минималне ширине 1,5м - Технички услови издати од стране ЈКП „Путеви општине Пећинци“, број ROP-PEC-42304-LOC-1-NPAP-5/2024 од 07.02.2024. године.
10. **Пристап за хендикепирана лица:** према прописима и потребама инвеститора, а у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и пристап особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015).
11. **Коте објекта: објекат бр. 1 (доградња)** - кота слемена 10,64м
12. **Архитектонска обрада:** У контактної зону аутопута поштовати правила ексклузивности форме и функције, односно посветити посебну пажњу атрактивности архитектонских решења, примени савремених материјала и примени различитих боја како би се истакла разноликост и избегла једноличност и монотонија производно-пословних јединица.
13. **Обрада слободних површина и зеленило:** Минимални степен озелењености је 15% а препоручени 15-30%.

14. **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.
15. **Заштита околине:** Израдом техничке документације испројектовати решења која ће у потпуности задовољити све критеријуме прописане законима и прописима у области заштите животне средине. Најефикаснији начин да се сачува животна средина подразумева предузимање 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.
16. **Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина:** Изградњом према свим законским прописима и правилима, као и овим условима. 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).
17. **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.
18. **Енергетска ефикасност:** Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објекта. 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).
19. **Ограђивање комплекса:** Грађевинске парцеле за индустријске/привредне, радне/пословне објекте, складишта и слично, могу се ограђивати нетранспарентном оградом висине до 2,20 м.
20. **Мере заштите непокретних споменика културе и природе:** На предметној локацији нема објекта или споменика природе и културе који уживају посебну заштиту Завода за заштиту споменика природе и Завода за заштиту споменика културе. Уколико се приликом извођења радова наиђе на археолошки објекат, радове прилагодити Закономима 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. **Услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру:** Према условима издатим од стране ЈКП "Путеви општине Пећинци", број ROP-PEC-42304-LOC-1-HPAP-5/2024 од 07.02.2024. 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. **Услови у погледу мера заштите 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. УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ ИМАЛАЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА

Услови за пројектовање и прикључење од надлежних ималаца јавних овлашћења:

1. ЈКП "Путеви општине Пећинци", број ROP-PEC-42304-LOC-1-HPAP-5/2024 од 07.02.2024. године.

7. ОГРАНИЧЕЊА

Идејно решење број G-54/23-IDR од новембра 2023. године урађено од стране „DOMUS CONSTRUCTION” d.o.o. Инђија, ул. Бановић Срахине бр. 45, главни пројектант Маја Јосиповић, дипл.инж.арх. број лиценце 300 F874 08, у складу је са Планом детаљне регулације радне зоне 5.1 КО Шимановци („Сл. лист општина Срема“, бр. 18/2010, 39/2019, 27/2020 и 28/2022) и саставни је део ових услова.

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

Према УП МЗ Шимановци из 1990. године, предметне катастарске парцеле број 3817 и 3821 К.О. Шимановци нису биле 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).

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 поднесе захтев за одлучивање о потреби процене утицаја код Одељења за привреду, ЛЕР, заштиту животне средине и инспекцијске послове.

Инвеститор је у обавези да изврши спајање катастарских парцела број 3817 и 3821 К.О.Шимановци до исходавања употребне дозволе.

Накнада стварних трошкова износи 20.090,00 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 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

Маша Миличевић, дипл.пр.планер

Начелник одељења

Александра Вучић, дипл.инж.арх.