



РЕПУБЛИКА СРБИЈА, АП ВОЈВОДИНА, ОПШТИНА ШИД

Општинска управа

Одељење за урбанизам, комунално – стамбене и имовинско – правне послове,

Служба за урбанизам и заштиту животне средине

Број : 353 – 132 / 2015 – 05

Дана : 18. 09. 2015. г.

Ш И Д, ул. Карађорђева бр. 2

тел. 022 / 714 048

ЂС



Одељење за урбанизам, комунално – стамбене и имовинско – правне послове општине Шид, Служба за урбанизам и заштиту животне средине, на основу чл. 161. Закона о општем управном поступку („Сл. лист СРЈ“, бр. 33 / 97, 31 / 01, „Сл. гласник РС“, бр. 30 / 10), члана 53а став 5. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72, 81 / 09 ; 64 / 10 ; 24 / 11 ; 121 / 12 ; 42, 50, 98 / 13 ; 132, 145 / 14), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 35 / 2015), Плана генералне регулације Шида („Сл. лист општина Срема“ бр. 25, 31 / 2009, 17 / 2011), и члана 17. Одлуке о организацији општинске управе Општине Шид („Сл. лист општина Срема“, бр. 25, 30 / 08, 39 / 09, 38 / 11), поступајући по захтеву подносиоца : ГАЈИЋ ЦВЕТИН из Шида, ул. Стевице Мандића бр. 20, путем овлашћеног Пројектног бироа „PALANSKY“ из Шида, ул. Масарикова бр. 68, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

Издају се локацијски услови за израду пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење радова на изградњи следећих објеката :

1. стамбено - пословног објекта, спратности $P_0 + P + 1 + P_k$, са два стана (један на спрату а други у поткровљу) и пословним простором у приземљу и на спрату, бруто грађевинске површине у основи $P = 187,50 \text{ m}^2$ ($BGP_{P_0+P+1+P_k} = 370,42 \text{ m}^2$ и $HGP_{P_0+P+1+P_k} = 293,26 \text{ m}^2$), и
2. надстрешница за одржавање и негу возила бруто грађевинске површине у основи $P = 90,00 \text{ m}^2$,

у Шиду, у ул. Ђуре Јакшића бр. 1, на кат. парцели бр. 5033/1 у КО Шид.

Према Правилнику о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22 / 2015), предметни објекти имају следеће класификационе бројеве :

- за стамбени део стамбено – пословног објекта класификациони број је 111011, припада категорији објеката А и процентуална заступљеност у укупној површини објекта износи ~ 64%,
- пословни део стамбено – пословног објекта (локали за административно – услужну делатност чија је процентуална заступљеност у укупној површини објекта ~36%), заједно са надстрешницом има класификациони број 127420, припада категорији Б.

Локацијски услови се издаје на основу важећег планског документа - Плана генералне регулације Шида („Сл. лист општина Срема“ бр. 25, 31 / 2009, 17 / 2011).

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ :

Површина кат. парцеле бр. 5033/1 у КО Шид, износи $P = 603 \text{ m}^2$, и на основу приложене документације представља остало грађевинско земљиште. Предметна катастарска парцела је изграђена. Увидом у власнички лист бр. 2140 у КО Шид, утврђено је да на предметној парцели постоје следећи објекти : стамбени спратности П и површине $P_{\text{стамб.обј.}} = 107 \text{ m}^2$, и помоћни објектат спратности П и површине $P_{(\text{пом.обј.})} = 23 \text{ m}^2$. Ради изградње новог стамбено - пословног објекта, а у складу са захтевом и приложеним Идејним решењем, потребно је уклонити оба постојећа објекта. Парцела се налази на углу улица Филипа Вишњића и Ђуре Јакшића у Шиду у блоку бр. 79.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА :

У складу са важећим Планом, предметна кат. парцела се налази у блоку бр. 79, који је намењен породичном становању и радној површини. У оквиру зоне породичног становања дозвољена је изградња главног објекта : породични, пословни, производни, складишни објекти и у комбинацијама. Поред главног објекта могу да се граде и други објекти на парцели : гараже, оставе, летње кухиње, магацини, водонепропусне бетонске септичке јаме, бунари, ограде, трафо станице и сл. Пословне делатности које се могу дозволити су из области : трговине на мало, производног и услужног занатства, угоститељства и услужних делатности, као и делатности из области образовања, здравства, социјалне заштите, културе, спорта, рекреације и комуналних услуга.

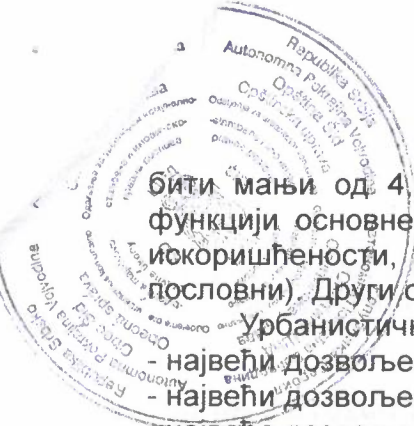
У оквиру зоне становања није дозвољена није дозвољена изградња производних и складишних објеката већих капацитета, нити бављење делатношћу којабуком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања (као што су : ливнице, отпади, млинови, мешаоне сточне хране, силоси и слично).

Положај објекта на парцели : главни објектат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију која се поклапа са регулационом линијом (уколико у улици преовлађују стамбени објекти постављени на регулациону линију) или може бити увучена у односу на регулациону линију. У изграђеним блоковима се удаљеност грађевинске од регулационе линије уређује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%). Могућа је изградња новог објекта уз уклањање постојећих објеката (као што је и тражено у захтеву), или реконструкција са доградњом постојећих објеката.

Главни објектат се може градити као слободностојећи или у прекинутом низу, све у зависности од задовољавања прописаних санитарних услова, услова противпожарне заштите и других тетехничких услова.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле је условљен постојећим стањем (парцела се налази на углу улица Филипа Вишњића и Ђуре Јакшића), наменом предметних објеката (стамбено – пословни објектат и надстрешница за одржавање и негу возила), и колско – пешачким прилазом парцели (за грађевинску парцелу на којој се планира изградња пословног / производног објекта мора се обезбедити колско – пешачки прилаз минимум ширине 3,5 m и пешачка стаза минимум ширине 1,5 m). За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг место тј. простор за паркирање возила, а имајући у виду намену пословног дела објекта, потребно је обезбедити и простор за паркирање возила корисника.

Међусобни размак слободностојећих објеката је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак објеката на две суседне парцеле не може



бити мањи од 4,0 m. На грађевинској парцели се могу градити и други објекти у функцији основне намене грађевинске парцеле до дозвољеног максималног степена искоришћености, односно изграђености уз дозволу овог органа (помоћни, економски, пословни). Други објекти на парцели су спратности П.

Урбанистички показатељи за породично становање са радом :

- највећи дозвољени индекс изграђености (са платоима и саобраћајницама) : 1,5
- Највећи дозвољени индекс заузетости : 50 %
- највећа дозвољена спратност објекта : По + П + 1 + Пк
- највећа дозвољена висина објекта : 12 м
- обезбедити минимално 30 % зелених површина на парцели

Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 25 – 40 степени у зависности од кровног покривача. Висина назитка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Конструкцију објекта прилагодити сеизмичности од 7^о Меркалијеве скале.

Предметна парцела има обезбеђен директан приступ на јавну површину улица Филипа Вишњића и Ђуре Јакшића.

Паркирање возила : возила паркирати у оквиру сопствене парцеле на предвиђеном паркинг простору или гаражи.

Ограђивање парцеле : ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне ограде, с тим да укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од 1,4 м. Капије на регулационој линији улице не могу се отворити ван регулационе линије. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Бочне стране и задња страна парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално 1,8 м. У складу са затеченом ситуацијом и траженом наменом објекта, приликом пројектовања водити рачуна да се користе елементи ограде такви да омогуће сигурност и безбедност колског и пешачког саобраћаја, тј. да се ни једним елементом ограде не заклања прегледност саобраћајнице.

ЗАШТИТА СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА :

Одвођење атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат, воду усмерити ка уличном каналу или површини сопствене парцеле не угрожавајући суседне објекте и парцеле.

На зиду који је лоциран на удаљености од 1 м од суседне кат. парцеле може се оставити отвор који је искључиво у функцији вентилационог отвора, минималне висине парапета $h = 1,8$ м од готовог пода просторије, односно површине до $0,8$ м².

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника парцеле и овог органа. Објекат ниједним својим делом не сме да угрози ваздушни простор суседа преко међе.

Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 25 – 40 степени у зависности од кровног покривача. Висина назитка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m, односно регулациону линију више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 3,0 m.

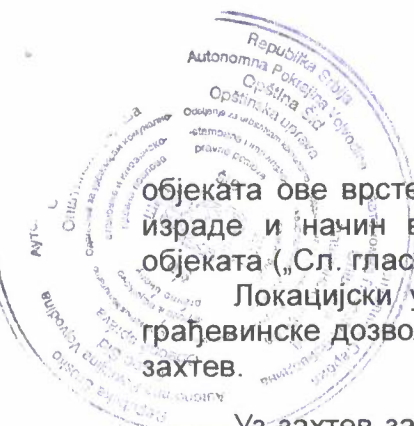


УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ :

Предметни објекат прикључити на постојећу уличну инфраструктурну мрежу у складу са условима имаоца јавних овлашћења, прибављеним у поступку обједињене процедуре и то :

- услови за пројектовање и прикључење, бр. 07.06-8.30.4.-110714/2015/2 од 09. 09. 2015. г., издати од стране Регионалног центра „Електровојводина“ Нови Сад, Огранак „Електродистрибуција Сремска Митровица“ Сремска Митровица, у којима је прецизирано да је напон на који се прикључује објекат : 0,4 кV, фактор снаге : изнад 0.95, прикључак : типски – Г12А, карактер прикључка : трајни, место прикључења објекта : мерни орман иза мерног уређаја, место везивања прикључка на систем : постојећи АБС надземне нн ел. мреже у улици Ђуре Јакшића;
 - услови за израду пројектно техничке документације и за прикључење на уличну водоводну и канализациону мрежу стамбеног објекта са два стана и пословање планираног за изградњу у Шиду у ул. Ђуре Јакшића бр. 1, на кат. парцели бр. 5033/1 у КО Шид, бр. 01 – 1280 / 15 од 07. 08. 2015. г., издати од стране ЈКП „ВОДОВОД“ из Шида, у којима је прецизирано : предвидети нов водоводни прикључак одређен хидрауличким прорачуном, у водомерном шахту извршити гранање и предвидети уградњу 4 водомера за сваког потрошача посебно (два стана, локал и перионица возила), за сваког потрошача водити инсталацију воде посебно. Водомере, водоводне арматуре и водоводне фитинге сместити у водомерни шахт, лоциран на удаљености од 1,00 м од регулационе линије улице, димензија 1,0 x 1,5 x 1,0 m, са завршном АБ плочом и металним поклопцем пречника Ø 600 мм. Катастарска парцела бр. 5033/1 у КО Шид је прикључена на канализацију, постојећи прикључак се поништава, а за одвођење употребљених вода потребно је предвидети два прикључка (за стамбено – пословни објекат и за аутоперионицу);
 - технички услови за пројектовање и прикључење на ТТ мрежу, бр. 7069–276795/1–2015 од 03. 08. 2015., издати од стране „Телеком Србија“ Предузеће за телекомуникације а.д., Дирекција за технику, Регија Нови Сад, ИЈ Сремска Митровица из Сремске Митровице, ул. Краља Петра Првог бр. 2, у којима је између осталог прецизирано : приводни тк кабл до објекта градити потребног капацитета (препорука – ТК ДСЛ (30) 59 10x2x0.4 ГМ). Поред тк кабла, целом дужином, треба положити резервну ПЕ цев ø40mm. Од окна испред објекта (објеката), за сваки улаз (објекат) посебно положити цев ПЕ ø110mm, до ормара концентрације по улазима (објектима). У приземљу објекта на приступачном месту поставити изводни лимени орман ИТО одговарајућег капацитета, а инсталације у објекту планирати ДСЛ кабловима према ИЕЦ 62255 стандарду, до сваке канцеларије планирати 2x2, 4x2 или 6x2 ДСЛ кабл, а за успонске каблове, уколико је потребна помоћна концентрација, планирати каблове капацитета до 100x2x0,5(0,6). Инсталационе ДСЛ каблове (УТП каблови категорије мин. 5е) планирати са ХФФР омотачем. Полагање инсталационих каблова планирати у цев у зиду или у техничке канале. Уз телекомуникационе инсталације поставити резервну цев мањег пречника када је ближе кориснику за хоризонтални развод (ø16mm), док за вертикални успонски вод у објекту треба положити резервну инсталациону цев већег пречника (ø32mm).
- Наведени услови за пројектовање и прикључење као и идејно решење, представљају саставни део ових локацијских услова.

Пројектну документацију израдити у складу са важећим прописима за изградњу



објекта ове врсте, односно у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл. гласник РС“, бр. 23, 77 / 2015).

Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за кат. парцелу за коју је поднет захтев.

Уз захтев за издавање локацијских услова, приложена и прибављена је следећа документација :

- препис листа непокретности бр. 2140 у КО Шид, издат од стране РГЗ Службе за катастар непокретности Шид, бр. 952 - / 2015 - 500 од 19. 02. 2015. г.,
- копија плана бр. 956 – 01 - 14 / 2015 од 30. 07. 2015. г., издата од стране РГЗ Служба за катастар непокретности Шид,
- идејно решење, бр. ИДР - 01 / 07 из јула 2015. г., израђен од стране Пројектног бироа „Palansky“ из Шида, ул. Масарикова бр. 68, одговорни пројектант Бранислав Ковачевић, дипл. инж. арх., лиценца бр. 300 3304 03,
- услови за пројектовање и прикључење, бр. 07.06-8.30.4.-110714/2015/2 од 09. 09. 2015. г., издати од стране Регионалног центра „Електровојводина“ Нови Сад, Огранак „Електродистрибуција Сремска Митровица“ Сремска Митровица,
- услови за израду пројектно техничке документације и за прикључење на уличну водоводну и канализациону мрежу стамбеног објекта са два стана и пословање планираног за изградњу у Шиду у ул. Ђуре Јакшића бр. 1, на кат. парцели бр. 5033/1 у КО Шид, бр. 01 – 1280 / 15 од 07. 08. 2015. г., издати од стране ЈКП „Водовод“ из Шида,
- технички услови за пројектовање и прикључење на ТТ мрежу, бр. 7069–276795/1–2015 од 03. 08. 2015., издати од стране „Телеком Србија“ Предузеће за телекомуникације а.д., Дирекција за технику, Регија Нови Сад, ИЈ Сремска Митровица из Сремске Митровице, ул. Краља Петра Првог бр. 2,
- овлашћење од 19. 02. 2015. г., издато од стране инвеститора, Пројектном бироу „Palansky“ из Шида, ул. Масарикова бр. 68,
- доказ о уплати локалне административне таксе у износу од 21.076,00 РСД, према тарифном броју 9. Одлуке о локалним административним таксама („Сл. лист општина Срема“, бр. 43 / 2012),
- доказ о уплати републичке административне таксе у износу од 300,00 РСД, према тарифном броју 1. Закона о републичким административним таксама („Сл. гласник РС“, бр. 43, 51 / 03, ... 47 / 13; 57 / 14).

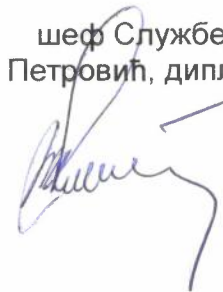
ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ : На издате локацијске услове, незадовољна странка може, путем овог органа, да поднесе приговор Општинском већу општине Шид у року од три дана од дана пријема истих.

ДОСТАВИТИ :

1. подносилац захтева
2. архива општине Шид
3. ЕД СРЕМСКА МИТРОВИЦА
4. „Телеком Србија“ Сремска Митровица
5. ЈКП „Водовод“ Шид

шеф Службе :

Драган Петровић, дипл. инж. грађ.



руководилац Одељења :

мр Бранко Секулић, дипл. инж.

