



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 – 151/ 2015 – 05

дана: 09. 11. 2015. г.

Ш И Д, ул. Карађорђева бр. 2

тел. 022 / 714 048

СВ



Одељење за урбанизам, комунално – стамбене и имовинско – правне послове општине Шид, на основу члана и 161 Закона о општем управном поступку ("Сл. лист СРЈ", бр.33/97, 31/01 и "Сл. гласник РС", бр.30/10), члана 53а став 5 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 35/2015), Плана генералне регулације насеља Кукујевци ("Сл. лист општина Срема", бр.32/2011) и члана 17. Одлуке о организацији општинске управе Општине Шид ("Сл. лист општина Срема" бр.25/08, 30/08, 39/09 и 38/11), поступајући по поднетом захтеву СРПСКА ПРАВОСЛАВНА ЦРКВЕНА ОПШТИНА, КУКУЈЕВЦИ, ул. Светог Саве бр.10, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За кат. парцелу бр.710, к.о Кукујевци, у ул. Светог Саве бр.10 у Кукујевцима за изградњу стамбеног објекта (спратности П) у постојећем комплексу верског објекта СПЦ Кукујевци.

Према приложеном Идејном решењу категорија објекта је А са класификационом ознаком 111011 Стамбена зграда са једним станом до 400m² и П+1+Пк (ПС) - породична кућа.

Ови локацијски услови се издају на основу важећег планског документа Плана генералне регулације насеља Кукујевци ("Сл. лист општина Срема", бр.32/2011) по коме је Предметна грађевинска парцела у централној зони насеља у делу блока 11, и чини постојећи Комплекс верског објекта - Православне цркве за који је наведена и започета планирана изградња цркве и проширење комплеса на суседну парцелу.

Постојеће стање: Предметна кат. парцела број: бр.710, к.о Кукујевци, у улици Светог Саве бр.10, је формирана и изграђена, површине П=1607 m². На парцели према достављеном Препису листа непокретности бр.1675 ко Кукујевци постоје два објекта, под 1- породична стамбена зграда П=434m² и под бр.2- помоћна П=21m² Парцела се налази у уличном склопу парцела са постојећим објектом до улице и улазом на парцелу преко ајнфорта. У току је изградња Православног храма Успења Пресвете Богородице на основу издатог Решења о грађевинској дозволи бр.351-391/2012-06 дана 31.01.2013.г., од стране овог Одељења.

Врста и намена објекта: Планирано је према техничком опису идејног решења уклањање постојећих објекта са парцеле по изградњи новог приземног стамбеног објекта. Објекат се лоцира у слободном делу парцеле. Оквирна укупна димензија разуђеног габарита објекта је 10,9m x 20,7m, са отвореном улазном терасом у склопу испред. Укупна бруто грађевинска површина објекта и приземља је 175,29m² (БРГП).

Саставни део ових услова је Идејно решење бр.555-01ИДР/15, из јуна 2015.г., 0- главна свеска, са пројектом идејног решења стамбеног објекта СПЦ Кукујевци, урађено од стране Биро за планирање, пројектовање и инжењеринг "УРБИС", Шид, ул. Светог Саве бр.17, одговорни пројектант је Пецо Божиновски, дипл.инж.арх. и прибављени услови од имаоца јавних овлаштења.

Правила грађења:

Положај објеката на парцели, и грађевинске линије објекта у односу на регулациону линију улице је условљен постојећим стањем и просторним могућностима парцеле. Минимална међусобна удаљеност два објекта јавне намене је половина висине вишег објекта. Међусобно одстојање нових објеката на истој парцели је минимум 4,0m. У односу на границу са суседном парцелом на делу бочног дворишта претежно северне орјентације минимално удаљење слободностојећег објекта је 1,5 m, а од границе претежно јужне орјентације (односно источне) је мин 2,5m. Ако се објекат у прекинутом низу не гради на заједничкој међи, његова удаљеност од исте мора бити минимум 1,5m изузев у зонама где постојеће прилике то дозвољавају, наслеђено стање. Изградња објеката у прекинутом низу може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Ако се постављају стопе темеља и објекат на заједничку међу (границу) не може се објектом или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле

Сви постојећи објекти од општег интереса у централној зони задржавају локацију (уз могућност реконструкције или нове изградње). За образовану, предметну грађевинску парцелу у централној зони насеља уређење и реконструкцију постојећих, као и изградњу нових објеката и садржаја треба вршити уз поштовање следећих услова, урбанистичких показатеља:

- индекс или степен искоришћености грађ. парцеле: макс.90 %
- индекс или степен изграђености: макс 4,2

Изградња других објеката на истој грађ. парцели је могућа до индекса искоришћености и степена изграђености. Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

- конструкцију прилагодити сеизмичности од 7° Меркалијеве Скале.

Према условима заштите животне средине на свакој грађевинској парцели је потребно обезбедити минимално 30% озелењених површина.

Дозвољена спратност и висина објеката: Спратност стамбеног објекта породичног типа (породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат и пословно-стамбени објекат) је до П+1+Пк. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етажне ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Укупна висина објекта не може прећи 12,0 m. Висина назитка стамбене поткровне етажне износи највише 1,6m рачунајући од коте пода поткровне етажне до тачке прелома кровне косине.

Отворене спољашње степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија увучена минимум 3m, и ако те степенице савлађују висину до 0,9 m, у противном улазе у основни габарит објекта и не смеју да ометају пролаз и друге функције дворишта.

Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне ограде с тим да укупна висина ограде од коте тротоара не прелази висину 1,4m за транспарентну и 0,9 m за зидану. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0.2m, а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9m. Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,4 m, уз сагласност суседа. Живе зелене ограде могу се постављати у осовини границе грађевинске парцеле са суседом.

Одвођење атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат, воду усмерити ка уличном

каналу и површини сопствене парцеле не угрожавајући суседне објекте и парцеле. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици, са најмањим падом од 1,5%.

Архитектонску обраду објекта третирајући у складу са окружењем, са циљем да се уклопи у околни амбијент. Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. Користити материјале који нису штетни по окружење (еколошки материјали) и тежити ка постизању енергетске ефикасности самог објекта (добром изолацијом и уградњом квалитетних материјала за затварање отвора). При пројектовању и извођењу радова на изградњи објекта примењивати материјале имајући у виду специфичност функционалне намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских и осталих услова, узети у обзир важеће прописе за громобран, електричну мрежу, димњаке.

УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРУ:

- услови и начин обезбеђења приступа парцели: колски и пешачки прилаз парцели обезбеђени су директно са улице постојећи. У оквиру парцеле мора бити обезбеђен простор за паркирање возила.

- У погледу комуналне инфраструктуре Водовода користи се постојећи прикључак. Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом и одвести у постојећу септичку јаму до изградње уличног вода канализације.

- Прикључење на електро-мрежу може се извршити са постојеће уличне НН ваздушне мреже уз коришћење постојећег АБС кабловским водом према Условима за пројектовање и прикључење бр.07.06-8.30.4-214657/2-15 од 04.11.2015.г. издатим од стране ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак "Електродистрибуција Сремска Митровица", ул. Фрушкогорска бб., за одобрену снагу 17.25 kW трајни карактер прикључка. Постојеће електрично бројило се искључује и демонтира са надземним прикључком по постављању нових мерних уређаја. Трошкове издавања Услова у износу од 7.658,50 динара плаћа подносилац захтева према Предрачуну број 211251 пре преузимања Лојкацијских услова. Накнада за прикључење на електро мрежу је наведена укупна у износу од 56.818,30 динара без ПДВ са обавезом Закључивања уговора између инвеститора и имаоца јавног овлашћења најкасније 10 дана од издавања грађевинске дозволе. Ови услови су саставни део локацијских услова.

- На свакој грађевинској парцели мора се, на погодном месту, обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (или канти) за комунални отпад, који ће бити одвожен од стране надлежне комуналне службе.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Према условима за енергетску ефикасност зграду реализовати на начин да се смањи потрошња свих врста енергије, уштеди енергија и обезбеди одржива градња применом техничких мера, стандарда и услова пројектовања, изградње и употребе у складу са Законом. Према Правилнику о енергетској ефикасности зграда ("Сл. гласник РС", бр. 61/2011), урадити Елаборат о енергетској ефикасности објекта у складу и према прописима којима се одређује ова област када је то правилником предвиђено. Енергетски разред нове зграде који се исказује енергетским пасошем зграде, мора бити најмање Ц или виши, а за постојеће зграде, након извођења радова на реконструкцији, доградњи, обнови, адаптацији, санацији и енергетској санацији, мора бити побољшан најмање за један разред.

Изградња објеката, односно извођење радова, односно обављање других активности у обухвату плана може се вршити под условом да се не изазову оштећења других објеката, загађење земљишта, воде, ваздуха, наруши природна равнотежа биљног и животињског света или на други начин деградира животна средина и угрози живот и здравље људи.

Уз захтев је приложено и прибављено:

- Идејно решење бр.555-01ИДР/15, из јуна 2015.г., 0- главна свеска, са пројектом идејног решења стамбеног објекта СПЦ Кукујевци, урађено од стране Биро за планирање, пројектовање и инжењеринг "УРБИС", Шид, ул. Светог Саве бр.17, одговорни пројектант је Пецо Божиновски, дипл.инж.арх.
- Извод из листа непокретности бр.1675 ко Кукујевци, издат од стране РГЗ Службе за катастар непокретности Шид, под бр. 952 -1/2015- 2709 дана 27.10.2015.г.
- Копија плана водова издата од стране РГЗ Службе за катастар непокретности Шид, 23.10.2015.г.
- Услови за пројектовање и прикључење бр.07.06-8.30.4-214657/2-15, издати дана 04.11.2015.г., од стране ЕПС "ДИСТРИБУЦИЈА" Огранак Електродистрибуција Сремска Митровица, Сремска Митровица ул. Фрушкогорска бб, са графичким прилогом условима на ситуацији, захтевом и предрачуном бр.211251 од 04.11.2015.г.,
- На основу чл.1а и 18. Закона о републичким административним таксама ("Сл. гласник РС", бр.43/03,.....,45/15, 83/15), инвеститор је ослобођен плаћања републичке таксе и према члану 10 Одлуке о локалним административним таксама ("Сл. лист општина Срема", бр. 43/12) и локалне административне таксе

Пројекат за грађевинску дозволу у свему урадити према чл.118а Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13,132/14 и 145/14) и према Правилник о садржини, начину и поступку израде и начин вршења техничке контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр. 23/2015 и 77/15), у складу са правилима грађења и прибављеним условима.

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

Подносилац захтева може поднети захтев за измену једног или више услова за пројектовање, односно прикључење објекта на инфраструктурну мрежу у ком случају се врши измена локацијских услова.

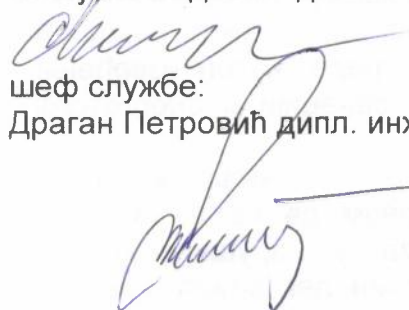
ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

На издате локацијске услове може се поднети приговор надлежном Општинском већу Општине Шид, у року од 3 дана од дана од достављања локацијских услова преко овог Одељења.

ДОСТАВИТИ :

1. подносилац захтева
2. архива општине Шид
3. јавно објављивање на интернет страни
4. имаоцима јавних овлашћења обрадила:

Слађана Видовић дипл. инж. арх.


шеф службе:
Драган Петровић дипл. инж. грађ.

руководилац одељења:
мр. Бранко Секулић дипл. инж.



