

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 – 63 / 2015 – 05

дана: 23. 04. 2015. г.

ШИД, 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 Шида ("Сл. лист општина Срема", бр. 25/09, 31/09, 17/11) 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 пуномоћника Теј Миленко из Шида ул. Војводе Степе Степановића бр.41 за инвеститора Дарко Матановић из Батроваца ул. ЈНА бр.16, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За израду пројектне документације и изградњу Стамбеног објекта, (П+Пк), на кат. парцели бр. 4691 ко Шид у ул. Ђуре Даничића бб у Шиду.

Према приложеном Идејном решењу категорија објекта је А са класификационом ознаком 111011 Стамбена зграда са једним станом до 400m² - породична кућа.

Ови локацијски услови се издају на основу важећег планског документа Плана генералне регулације Шида ("Сл. лист општина Срема", бр. 25/09, 31/09, 17/11). Предметна грађевинска парцела је у блоку 52 намењеном постојећем породичном становању.

Постојеће стање: Предметна кат. парцела бр.4691, к.о.Шид, у улици Ђуре Даничића бб, је формирана грађевинска и неизграђена, површине П=274m², лоцирана у зони постојећег породичног становања и води се у листу непокретности бр.6985 ко Шид као земљиште у грађевинском подручју са начином коришћења као њива 2. класе у улици Цанкарева јер је просторно лоцирана иза објекта на парцели који излази на ту улицу. Грађевинска парцела има директан приступ улици.

Врста и намена објекта: Планиран је према техничком опису идејног решења Стамбени објекат, спратности (П+Пк), габарита 13,24m x 7,49m, Бруто грађевинске површина објекта је 248,74m² (БРГП).Саставни део ових услова је Идејно решење бр.2-ИДР/2015, априла 2015.г., урађено од стране одговорног пројектанта Слободан Котарлић, дипл.инж.грађ. ПР СЗР Биро"АЛКАТРАЗ"Шид,Омладинска бр.72.

Правила грађења: Према смерницама у плану Објекти се граде на грађевинској линији или унутар површине ограничена грађевинским линијама. У зони изграђених стамбених објеката растојање регулационе линије од грађевинске линије утврђује се на основу позиције већ изграђених објеката (преко 50%).

Положај објеката на парцели је условљен постојећим стањем и просторним могућностима парцеле. Главни стамбени објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију која се поклапа са регулационом линијом или се повлачи унутар парцеле минимум 3m. Уколико се у склопу објекта планира гаражирање објекат се повлачи на удаљење од 5 m У односу на границу са суседном парцелом претежно северне орјентације (односно западне) минимално удаљење слободностојећег објекта је 1m, а од границе претежно јужне орјентације (односно источне) је мин 3m. Ако се објекат у прекинутом низу не гради на заједничкој међи, његова удаљеност од исте мора бити минимум 0,5m изузев у зонама где постоје прилике то дозвољавају, наслеђено стање. Објекат се може градити као слободностојећи или објекат у прекинутом низу.

Изградња објекта 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 (граничу) не може се објектом или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе. На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, минималне висине парапета $h= 1,8$ m и површине до $0,8$ m².

Урбанистички показатељи за зону становања су:

- индекс искоришћености грађ. парцеле: макс. 40 %
- индекс или степен изграђености : макс 1,0
- зелене површине заузимају 30% од укупне површине грађевинске парцеле.

Конструкцију објекта прилагодити сеизмичности од 7° Меркалијеве Скале

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

Изградња других објекта на истој грађ. парцели је могућа до индекса искоришћености и степена изграђености. 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. 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. Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално 1,8m.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6m, односно регулациону линију више од 1,2m и то на делу објекта вишем од 3,0m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа онда се она поставља у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

Грађевински елементи као еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице без стубова, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту мање од 1,2m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;

- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне (односно западне) оријентације мање од 0,6m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

На делу објекта према бочном дворишту претежно јужне (односно источне) оријентације мање од 0,9m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојање од стражње линије суседне грађевинске парце од 5,0m) мање од 1,2m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приzemља.

Обавезна је израда косог крова са нагибом у зависности од врсте кровног покривача. Фасаде могу бити од традиционалног материјала, фасадне опеке или малтерисане или од новог материјала дobre термичке и звучне изолације. 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 третирати 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. При пројектовању и изградњи 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 и потребан је колски прилаз ширине минимум 3,0m и пешачки прилаз ширине минимум 1,0m. У оквиру парцеле обезбедити простор за паркирање возила.
- У погледу комуналне инфраструктуре могуће је прикључење на уличну водоводну и канализациону мрежу према издатим Условима за израду проектно техничке документације и за прикључење бр. 01-449/15 дана 21.04.2015.г. од стране ЈКП "ВОДОВОД" Шид, ул. Светог Саве бр.40. Водоводна мрежа је лоцирана у источном делу путног појаса непосредно уз РЛ (наоко 0,5 m од РЛ). Потребан пречник водоводног прикључка одређује се хидрауличким прорачуном, а водомер, водоводне арматуре и водоводне фитинге поставити у водоводни шахт лоциран на 1 m у дубини предметне парцеле од РЛ при чему минималне светле димензије водомерног шахта треба да износе 1,00 x 1,00 x 1,00m и потребно га је обезбедити од смрзавања, градити га од чврстог грађевинског материјала са завршном АБ плочом на којој је метални поклопац пречника 60cm. Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом и одвести кућним канализационим прикључком дн 160mm до уличног вода канализационог фекалног колектора лоцираног у источном делу путног појаса наоко 1,0 m од РЛ. Према приложеном рачуну бр.0032 од 22.04.2014.г., уплаћује се износ од 8370,90 динара пре преузимања услова и одељењу доставља доказ о измирењу плаћања.

- Прикључење на ТТ инфраструктуру, електронску комуникациону инфраструктуру са постојеће уличне инфраструктуре пројектовати и извршити приводним каблом уз сагласност према издатим Техничким условима бр.7069-141609/1-2015 дана 20.04.2015.г. од стране "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА", Предузеће за телекомуникације а.д., Београд, ул. Таковска бр.2, Дирекција за технику регија Нови Сад, Извршна јединица Сремска Митровица, Краља Петра I бр.2, са приложеним доказом о уплати 4059,98 динара пре преузимања услова
- Прикључење на електро-мрежу може се извршити са постојеће уличне НН ваздушне мреже уз одобрење према издатим Условима за пројектовање и прикључење бр.8.30.4-1068/15 од 20.04.2015.г. издатим од стране ПД "Електровојводина", "Електродистрибуција Сремске Митровице". Трошкове издавања Услова у износу од 7.658,50 динара плаћа подносилац захтева према Предрачунају број 21-12-16 пре преузимања Лојкацијских услова. Накнада за прикључење на електро мрежу је наведена укупна у износу од 77.784,50 динара без ПДВ са обавезом Закључивања уговора између инвеститора и имаоца јавног овлашћења најкасније 10 дана од издавања грађевинске дозволе.
- 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.

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

Према Правилнику о енергетској ефикасности зграда ("Сл. гласник РС", бр. 61/2011), урадити Елаборат о енергетској ефикасности зграде у складу и према прописима којима се одређује ова област уколико је то предвиђено.

Уз захтев је приложено и прибављено:

- Идејно решење бр.2-ИДР/2015 из априла 2015.г., урађено од стране одговорног пројектанта Слободан Котарлић, дипл.инж.грађ. ПР СЗР Биро "АЛКАТРАЗ" Шид, ул. Омладинска бр.72.
- Препис листа непокретности издат од стране РГЗ Службе за катастар непокретности Шид, под бр. 952 -1/2015- 1411 дана 09.04.2015.г.
- Копија плана издата од стране РГЗ Службе за катастар непокретности Шид, под бр. 953 -1/2015- 731 дана 09.04.2015.г.
- Пуномоћ дата Теј Миленку од стране Дарка Матановића
- Решење бр.320-278/2015-IV-94 од 15.04.2015.г., којим се одређује плаћање накнаде за претварање пољопривредног у грађевинско земљиште у износу од 8220,00 динара, издато од стране Канцеларије за пољопривреду Општинске управе Општине Шид, са доказом о уплати .
- Услови за пројектовање и прикључење бр.8.30.4-1068/15, издати дана 20.04.2015.г., од стране инвеститора Привредно друштво за дистрибуцију електричне енергије "ЕЛЕКТРОВОЈВОДИНА" доо, Нови Сад, "Електродистрибуција Сремска Митровица" Сремска Митровица ул. Фрушкогорска бб , са захтевом и предрачуном бр.21-12-16 од 17.04.2015.г., и доказом о измирењу обавеза.

- Технички услови бр.7069-141609/1-2015 издати дана 20.04.2015.г. од стране "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА", Предузеће за телекомуникације а.д., Београд, ул. Таковска бр.2, Дирекција за технику регија Нови Сад, Извршна јединица Сремска Митровица, Краља Петра I бр.2, са захтевом и приложеним доказом о уплати 4059,98 динара
- Услови за израду проектно техничке документације и за прикључење бр. 01-449/15 дана 21.04.2015.г., издати од стране ЈКП "ВОДОВОД" Шид, ул. Светог Саве бр.40., са рачуном бр.0032 од 22.04.2015.г. и доказом о измирењу обавеза плаћања.
- Доказ о уплати административне таксе: Републичке у износу од 290 динара за захтев на основу Тарифног броја 1 Закона о републичким административним таксама ("Сл. гласник РС", бр. 43/03, ..., 57/14), а на основу Одлуке о локалним административним таксама ("Сл. лист општина Срема", бр. 43/12) према тарифном бр.9 за ову врсту објекта укупне нето квадратуре 195,37 уплата од 9768,00 динара.

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 чл.17 и поглављу 4.2 Садржини пројекта за грађевинску дозволу, Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења техничке контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр. 23/2015).

Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима.

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

обрадила:

Слађана Видовић дипл. инж. арх.

шef службе:

Драган Петровић дипл. инж. грађ.

24.04.2015.

руководилац одељења:
мр. Бранко Секулић дипл. инж.

