



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 – 93 / 2015 – 05

дана: 27. 05. 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), Просторног плана општине Шид ("Сл. лист општина Срема", бр.1/2011), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС", бр. 22/15) 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 инвеститора Стева Стјепановић, ул. Палилула бб, Бачинци, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За кат. парцеле бр.75 ко Бачинци у ул. Палилула бб у Бачинцима, ради додградње породичне стамбене зграде по поднетом захтеву инвеститора: Стева Стјепановић, ул. Палилула бб, Бачинци.

Према захтеву и приложеном Идејном решењу категорија објекта је А са класификационом ознаком 111 011 Стамбена зграда са једним станом до $400m^2$ - породична кућа за планирању додградњу и са постојећим објектом.

Ови локацијски услови се издају на основу важећег планског документа Просторног плана општине Шид ("Сл. лист општина Срема", бр.1/11), рефералне карте за насељено место Бачинци. Грађевинска парцела је зони породичног становљања у грађевинском реону насељеног места Бачинци.

Постојеће стање: Предметна кат. парцела бр.75, к.о. Бачинци, у улици Палилула бб, је формирана као грађевинска и изграђена, површине $\Pi=1229m^2$, лоцирана у зони породичног становљања и води се као земљиште у грађевинском подручју са изграђеним објектом на њој бр.1 површине земљишта под зградом - објектом $\Pi=57m^2$ – породична стамбена зграда наведена у листу непокретности бр.768 ко Бачинци са начином коришћења слободног дела парцеле као њива 2. класе. Грађевинска парцела има директан приступ улици и објекат је прикључен на постојећу комуналну инфраструктуру.

Врста и намена објекта: Планирано је према техничком опису идејног решења додградња Стамбеног објекта испред и подужно уз постојећи приземни објекат са истом наменом, оквирних габарита $9,2m \times 4,7m$ и $6,2m \times 1,5m$, Бруто грађевинска површина додградње објекта је $56,74m^2$ (БРГП). Саставни део ових услова је Идејно решење, 0- главна свеска бр.552-03ИДР/2015 из маја 2015.г. урађено од стране одговорног пројектанта Пеџо Божиновски, дипл. инж.арх. ПР Биро за планирање, пројектовање и инжењеринг, "УРБИС" Шид, ул. Светог Саве бр.17. Планирана је додградња затворене веранде уз дворишни део објекта подужно са улазним степеницама и две собе испред тако да објекат добија Г облик и лоциран је унутар парцеле.

За промену намене односно врсте земљишта – На основу члана 88 став 6 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), из пољопривредног у грађевинско кад је извршена на основу закона, планског документа или одлуке надлежног органа до 15.јула 1992. године, односно до ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Сл. гласник РС", бр. 49/92), не плаћа се накнада за промену намене земљишта, без обзира што је као култура одређене класе тог земљишта уписана њива, виноград, воћњак, ливада, пашњак, трстик-мочвара или неплодно земљиште.

Правила грађења: Положај објекта и планиране доградње у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле је условљен постојећим стањем на парцели. Положај грађевинске у односу на регулациону линију улице се иначе одређује према положају већине објекта у улици. Главни стамбени објекат се постављен предњом фасадом на грађевинску линију која се поклапа са регулационом линијом, или се повлачи унутар парцеле. Објекат се с обзиrom на ширину фронта парцеле може градити у непрекинутом или прекинутом низу и као слободностојећи. У односу на границу са суседном парцелом претежно северне оријентације (односно западне) минимално удаљење слободностојећег породичног објекта је 1m, а од границе претежно јужне оријентације (односно источне) је мин 4m.

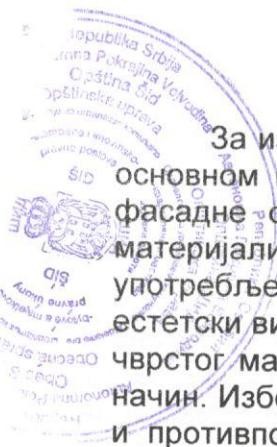
Изградња објекта у прекинутом низу може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Ако се постављају стопе темеља и објекат на заједничку међу (границу) не може се објектом или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе. На зиду који је лоциран на заједничкој 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 $0,8\text{ m}^2$.

Породични стамбени објекти су објекти за становање са највише 4 стамбене јединице. За образовану грађевинску парцелу намењену породичном становању уређење и реконструкцију постојећих, као и изградњу и доградњу нових објекта и садржаја треба вршити уз поштовање следећих услова, урбанистички показатељи
- индекс искоришћености грађ. парцеле: макс.40 %
- индекс или степен изграђености: макс 1.2
- обезбедити минимално 30% озелењених површина

Дозвољена спратност породичног стамбеног објекта је: $\Pi + 1 + \Pi_k$. Други објекти на парцели су дозвољене спратности Π , могуће изградње 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 7^0 Меркалијеве Скале.

Обавезна је израда косог крова са нагибом у зависности од врсте кровног покривача. 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. Отворене спољашње степенице могу се постављати уз објекат ако те степенице савлађују висину до 0,9 m, у противном улазе у основни габарит објекта.

Кота приземља објекта се одређује у односу на коту приступног пута и за нове објекте на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, а највише 1,2 m виша од исте.



За изградњу објекта користити трајне и квалитетне материјале који одговарају основном карактеру и намени објекта. Фасаде објекта могу бити малтерисане, од фасадне опеке, термоизолационих панела, у комбинацији са свим савременим материјалима који су тренутно у употреби. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру исте улице. Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала који је тренутно у употреби, на традиционалан или савремени начин. 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).

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.

Услови прикључења на инфраструктуру:

- услови и начин обезбеђења приступа парцели: колски и пешачки прилаз парцели обезбеђени су директно са улице и користе се постојећи.
- у погледу комуналне инфраструктуре водовода и канализације доградњом се не мења постојећи прикључак и инфраструктура задржавају се користе постојећи до изградње уличног вода канализације.
- Прикључење на ТТ инфраструктуру, електронску комуникациону инфраструктуру извршити уз сагласност надлежног ЈП, са постојеће уличне инфраструктуре
- Постојећи објекат је прикључен на уличну електро-мрежу и доградњом се не ремети постојећи прикључак.
- 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.

Мере енергетске ефикасности: Објекат мора да задовољава услове за разврставање у енергетски разред према енергетској скали датој у Правилнику о условима и садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграде ("Сл. гласник РС", бр. 69/12), а 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 њима предвиђено.

Уз захтев је приложено:

- Идејно решење, 0- главна свеска бр.552-03ИДР/2015 из маја 2015.г. урађено од стране одговорног пројектанта Пеце Божиновски, дипл. инж.арх. ПР Биро за планирање, пројектовање и инжењеринг, "УРБИС" Шид, ул. Светог Саве бр.17.
- Препис листа непокретности издат од стране РГЗ Службе за катастар непокретности Шид, под бр. 952 -1/2015- 1690 дана 19.05.2015.г.
- Копија плана издата од стране РГЗ Службе за катастар непокретности Шид, под бр. 953 -1/2015- 98 дана 19.05.2015.г.
- Стари документи на основу којих је изграђен постојећи објекат Решење којим се одобрава локација бр.353-189/91-03 од 13.01.1992.г. Одређење за грађење бр.351-7/92-03 од 20.01.1992.г. издати од стране Секретаријата за привреду, Одељења за стамбено-комуналне послове и урбанизам са имовинско-правном службом и Уговор са фондом бр.01-8/92-2-2 од 14.01.1992.г.

- Доказ о уплати административне таксе: Републичке у износу од 290 динара 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 корисне квадратуре 44,25 уплаћено је 1770,00 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, 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.

шef службе:

Драган Петровић дипл. инж. грађ.



руководилац одељења:

mr. Бранко Секулић дипл. инж.