



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 – 119 / 2015 – 05

Дана : 20. 07. 2015. год.

Ш И Д, ул. Карађорђева бр. 2

тел. 022 / 714 – 048

ГМ



Одељење за урбанизам, комунално – стамбене и имовинско – правне послове општине Шид, на основу члана 161. Закона о општем управном поступку („Сл. лист СРЈ“, бр. 33/97, 31/01 и „Службени гласник РС“ бр. 30 /10), члана 53а. став 5. и чл. 55, Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14), Уредба о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 35/15), Просторног плана општине Шид (“Службени лист општина Срема“, бр.1/11), Закона о отклањању последица поплава у Републици Србији (Службени гласник РС“, бр. 75/14) и члана 17. Одлуке о организацији општинске управе Општине Шид („Сл. лист општина Срема“, бр. 25, 30/08, 39/09 и 38/11), решавајући по захтеву инвеститора: СТЕПАНОВИЋ МИРОСЛАВ (ЈМБГ: 3110980890016) из Јамене, ул. Новосадска, бр. 62, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

Издају се инвеститору: СТЕПАНОВИЋ МИРОСЛАВ [REDACTED] из Јамене, ул. Новосадска, бр. 62, Локацијски услови за израду пројектне документације за изградњу породичног стамбеног објекта са једним станом, (категорија А, класификациони број: 111011), спратности П (приземље), разуђене основе, планиране укупне бруто површине $P=67,75\text{m}^2$, и укупне нето површине $P=41,87\text{m}^2$, у Јамени, у ул. Новосадска, бр. 62, на к.п. бр. 2708/3, у КО Јамена, површине $P=1876,00\text{m}^2$.

Предметна катастарска парцела се налази у КО Јамена, у ванграђевинском подручју, и чини неизграђено пољопривредно земљиште, укупне површине $P = 1876,00 \text{ m}^2$.

Локацијски услови се издају на основу важећег планског документа - Просторног плана општине Шид (“Сл. лист оп. Срема“, бр. 1/11), рефералне карте насеља Јамена. Парцела је неизграђена и уређење вршити према условима из наведеног Плана.

➤ Постојеће стање :

- парцела је образована, неизграђена, укупне површине $P = 1876,00\text{m}^2$, и налази у ванграђевинском подручју насеља Јамена;
- парцела има могућност формирања саобраћајног прикључка на ул. Новосадску;
- парцела нема прикључке на остале мреже инфраструктуре (НН, ТТ, водовод и канализацију).

➤ Планирано стање :

- планира се градња породичног стамбеног објекта са једним станом (категорија А, класификациони број: 111011), разуђене основе, спратности П (приземље), бруто површине приземља $P=67,75\text{m}^2$ (цца бруто $P=68,00\text{m}^2$), нето површине $P=41,87\text{m}^2$, који садржи: улаз, ходник, дневни боравак са кухињом, собу, купатило и терасу;

- положај планираног објекта, дат у графичком прилогу Ситуације;
- како грађевинска парцела има директан приступ јавној површини улице, колски и пешачки приступ се може формирати.

➤ **Правила грађења:**

Према наведеном Плану, могућности грађења на предметној катастарској парцели, дате су у делу 5.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОЉОПРИВРЕДНОМ ЗЕМЉИШТУ, под 1.1. ОБЈЕКТИ ЗА ПОТРЕБЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ДОМАЋИНСТВА, САЛАШИ, дефинисане су следећим правилима:

На пољопривредном земљишту је дозвољена изградња објекта за потребе пољопривредног домаћинства, где су објекти породичног становања у функцији пољопривредне производње.

За потребе пољопривредног домаћинства, дозвољена је изградња:

- породичног стамбеног објекта;
- помоћног објекта уз стамбени објекат (гаража за путничко возило, остава хране за сопствене потребе, сушница, пушница, подрум, ограда, водонепропусна септичка јама и сл.);
- економског објекта (стакленик, сточна стаја, ђубриште, пољски wc и сл.);
- помоћног објекта уз економски објекат (магацин хране за животиње, магацин пољопривредних производа, објекат за смештај пољопривредне механизације и сл.);
- пословног објекта (објекат за храну, пиће и смештај за потребе организовања туристичке понуде на салашу, само ако постоји и пољопривредна производња на салашу);
- објеката/површина за спорт и рекреацију (за сопствене потребе или за потребе организовања туристичке понуде, само ако постоји и пољопривредна производња на салашу);
- складишног објекта (објекат за складиштење пољопривредних производа за сопствене потребе: поврћа, воћа, житарица, производа животињског порекла и сл.);

уз обезбеђивање санитарно-ветеринарских, хигијенско-техничких, еколошких, противпожарних и других услова и уз неопходну инфраструктурну опремљеност парцеле.

Није дозвољена изградња **породичног стамбеног објекта** без изградње објеката за потребе пољопривредне производње. Дозвољена је изградња само једног породичног стамбеног објекта. Максимални габарит стамбеног објекта у основи је 200m², максимална спратност објеката је П+Пк, са могућношћу изградње подрума, уколико то хидролошки услови дозвољавају, минимална удаљеност стамбеног објекта од суседне парцеле је 5,0 m, од атарског пута 5,0 m, а од јавног пута у складу са Законом о јавним путевима.

Конструкцију објекта прилагодити сеизмичности од 7° Меркалијеве скале.

Дозвољена је изградња **помоћних објеката** уз стамбени објекат, као што су: гаража за путничко возило, остава хране за сопствене потребе, сушница, пушница, подруми, ограде, водонепропусне септичке јаме и сл. Дозвољена је изградња више помоћних објеката уз стамбени објекат, у складу са потребама пољопривредног домаћинства. Максимална спратност помоћног објекта уз стамбени објекат је П. Дозвољена је изградња засебног објекта-подрума, који може бити укопан или полуукопан, уколико то хидролошки услови дозвољавају.

Минимална удаљеност помоћног објекта од породичног стамбеног објекта и суседне парцеле је 5,0 m.

Парцеле се могу оградајивати транспарентном оградом висине максимално 2,2 m. Ограда и стубови ограде се постављају на удаљености од минимум 1,0 m од међне линије.

Водонепропусна септичка јама гради се на минимум 3,0 m од свих објеката и од границе суседне парцеле.

Дозвољена је изградња **економских објеката**: стаје, ђубришта, пољски wc, стакленици, пластеници, објекти намењени ратарској, повртарској, воћарско-виноградској, рибњачкој, сточарској и осталим видовима пољопривредне производње (напр. гајење: пужева, печурака, цвећа и сл.). Није дозвољена изградња економског објекта ако се не гради или не постоји на парцели породични стамбени објекат. Дозвољена је изградња више економских објеката, у складу са потребама пољопривредног домаћинства. Максимална спратност економског објекта је П. Минимална удаљеност економског објекта од породичног стамбеног, односно пословног објекта је 20,0 m а од суседне парцеле удаљеност је минимум 10,0 m. Минимална удаљеност економског објекта: стаје, ђубришта, пољског wc од бунара је 25,0 m.

Дозвољена је изградња **помоћних објеката уз економски објекат**: магацин хране за животиње, магацин пољопривредних производа, шупа за смештај пољопривредне механизације и сл. Дозвољена је изградња више помоћних објеката, у складу са потребама пољопривредног домаћинства. Максимална спратност помоћног објекта је П+Пк. Минимална удаљеност помоћног објекта од породичног стамбеног објекта је 6,0m, а од суседне парцеле минимална удаљеност је 5,0m.

Дозвољена је изградња **пословних објеката**: објекти за пружање услуга хране, пића и смештаја, за потребе организовања туристичке понуде на салашу, само ако постоји и пољопривредна производња на салашу. Дозвољена је изградња само једног пословног објекта. Максимална спратност пословног објекта је П+1+Пк. Минимална удаљеност пословног објекта од породичног стамбеног објекта и од границе суседне парцеле је 5,0m а од економског објекта удаљеност је минимум 20,0 m.

Дозвољена је изградња **објекта/површина за спорт и рекреацију** за сопствене потребе или за потребе организовања туристичке понуде, само ако постоји и пољопривредна производња на салашу. Максимална спратност објекта је П+Пк. Минимална удаљеност објекта/површине од породичног стамбеног објекта и од границе суседне парцеле је 5,0 m а од економског објекта минимална удаљеност је 20,0 m.

Дозвољена је изградња **објекта за складиштење пољопривредних производа** за сопствене потребе: поврћа, воћа, житарица, производа животињског порекла и сл. Дозвољена је изградња засебног објекта-подрум пића, који може бити полуукопан или укопан, уколико то хидролошки услови дозвољавају. Максимална спратност објекта је П+Пк, односно у зависности од усвојеног технолошког поступка складиштења. Минимална удаљеност објекта од породичног стамбеног објекта и од границе суседне парцеле је 5,0 m.

НАПОМЕНА: Када се приступа радовима на обрадивом пољопривредном земљишту, којима се то земљиште трајно или привремено приводи другој намени (грађевинско), инвеститор плаћа накнаду у складу са Законом о пољопривредном земљишту.

➤ Услови надлежних институција и обавезе пројектанта:

Услове прикључења на уличну комуналну инфраструктуру: за планирани објекат издају надлежних комуналних предузећа и установа.

- Пројектну документацију за прикључење објекта на уличну водоводну мрежу као и прикључење, извести у складу са условима ЈКП „ВОДОВОД“ Шид, ул. Св. Саве, бр. 40;
- Електро прикључак пројектовти и извести прикључење на уличну електроенергетску мрежу у складу са Условима Привредног Друштва за дистрибуцију електричне енергије “ЕЛЕКТРОВОЈВОДИНА” д.о.о. Нови Сад, ЕД „Сремска Митровица“, Фрушкогорска, 66.

- Остали услови:

У зависности од намене и категорије планираног објекта, приликом пројектовања и изградње, поштовати све важеће Законе, Правилнике и техничке услове из области:

- заштите животне средине, техничке и хигијенске заштите, заштите од пожара, безбедносне и друге услове.

Ради заштите људи и материјалних добара, у складу са Законом о ванредним ситуацијама („Сл. гласник РС“, бр.111/09, 92/11 и 93/12), приликом изградње стамбених објеката са подрумима (или сутереном), над подрумским просторијама градити ојачану плочу која може да издржи урушавање објекта.

У вези са енергетском ефикасношћу зграда, за предметни објекат потребно је израдити Елаборат енергетске ефикасности објекта, према Правилнику о енергетској ефикасности зграда (“Сл. гласник РС“, бр. 61/2011), у складу са прописима којима се одређује ова област.

Обавеза одговорног пројектанта је да главни пројекат изради у складу са правилима грађења и свим осталим посебним условима садржаним у локацијској дозволи.

Такође, зграда која за своје функционисање подразумева утрошак енергије, мора бити пројектована, изграђена, коришћена и одржавана на начин којим се обезбеђиј прописана енергетска својства зграда.

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

- Копија Преписа листа непокретности бр. 1002, КО Јамена, издата од стране РГЗ Службе за катастар непокретности Шид, бр.952–1/2015–1943 од 23.06.2015. год.;
- Идејно решење бр. 556-03 ИДР/2015 из јуна, 2015.год., израђено од стране Бироа за планирање, пројектовање и инжењеринг "УРБИС" из Шида, ул. Св. Саве, бр. 17, одговорни пројектант Пецо Божиновски, дипл. инж. арх. (лиценца бр. 300 7309 04);
- Одлука о одобрењу за прикључење огранка "Електродистрибуција Сремска Митровица" на дистрибутивни систем, бр. 1.50.1.-7432/7 од 09.12.2014.год., по Решењу о одобрењу за прикључење огранка, бр.8.30.4.-312-381-14 од 07.11.2014.г. издате ради прикључења објекта инвеститора на НН мрежу, који гради Општина Шид ради решавања стамбених потреба инвеститора, у циљу унапређења становања социјално угрожених група, издате од стране "Електровојводина" д.о.о. Нови Сад;

Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или од истека важења грађевинске дозволе.

НАПОМЕНА 1: На основу чл. 143. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14) грађењу објекта, односно извођењу појединих радова, може се приступити и без претходно прибављене Грађевинске дозволе, ако се објекат гради непосредно пред наступање или за време елементарних непогода, као и ради отклањања штетних последица од тих непогода, непосредно после њиховог наступања. Објекат може остати као сталан ако инвеститор прибави Грађевинску дозволу у року од 1 (једне) године од дана престанка опасности које су проузроковале његово грађење, односно извођење радова.

НАПОМЕНА 2: На основу чл. 5. Закона о отклањању последица поплаве у Републици Србији („Сл. гласник РС“, бр. 75/14), на поднеске, радње и издавање документације у складу са овим Законом, не плаћају се таксе, нити накнаде за услуге републичких, покрајинских органа и органа јединица локалне самоуправе. На основу чл. 31, за породичне стамбене објекте изграђене у складу са одредбама овог Закона, не плаћа се накнада за уређење грађевинског земљишта, као ни накнада за промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште.

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе прилаже се :

- локацијски услови који нису старији од годину дана или важећа локацијске дозвола;
- пројекат за грађевинску дозволу и извод из пројекта у три примерка са извештајем о извршеној техничкој контроли;
- доказ о праву својине.

ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ : На издате локацијске услове може се поднети приговор надлежном Општинском већу Општине Шид, у року од 3 (три) дана од дана достављања локацијских услова преко овог Одељења.

ДОСТАВИТИ :

1. подносилац захтева,
2. грађ. инспекција општине Шид,
3. архива општине Шид.

обрадила:

Гордана Митић, дипл. инж. арх.

шеф Службе

Драган Петровић, дипл. инж. грађ.

руководилац Одељења

мр Бранко Секулић, дипл. инж.

