



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 – 126 / 2015 – 05

дана: 08. 09. 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), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС", бр. 22/15), 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 инвеститора: Предраг Милаковић из Кукујеваца, ул. Српских владара бр.54, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За кат. парцелу бр. 4987/14 ко Шид у ул. Ђуре Јакшића бб, у Шиду за израду пројектне документације и изградњу Стамбеног објекта, спратности (П+Пк).

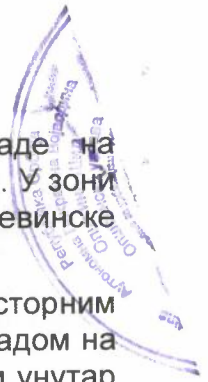
Према приложеном Идејном решењу категорија објекта је А са класификационом ознаком 111011 Стамбена зграда са једним станом до 400m² и П+1+Пк (ПС)- породична кућа.

Ови локацијски услови се издају на основу важећег планског документа Плана генералне регулације Шида ("Сл. лист општина Срема", бр.25/09, 31/09, 17/11). Предметна грађевинска парцела је у блоку 79 намењеног породичном становању и радној површини у делу породичног становања и налази се између парцела са већ изграђеним објектима у непосредној околини. Уређење и изградња се врши на основу услова из плана.

Постојеће стање: Предметна кат. парцела бр. 4987/14 ко Шид у ул. Ђуре Јакшића, је формирана грађевинска и неизграђена, површине П=374m², лоцирана у зони постојећег породичног становања и води се у листу непокретности бр.6988 ко Шид као остало грађевинско земљиште у поиватној својини са начином коришћења као њива 2. класе. Грађевинска парцела има директан приступ улици кат.парцела бр.4983/6 ко Шид.

Врста и намена објеката: Планиран је према техничком опису идејног решења Стамбени објекат, спратности (П+Пк), оквирног габарита 11,544m x 10,90m, Бруто грађевинске површина објекта је 241,48m² (БРГП), а укупна планирана нето површина објекта је 178,34m². Објекат је слободностојећи удаљен по 2,5m од бочне и задње стране парцеле североисточне и северозападне, а од регулационе линије улице као објекти на суседним парцелама око 4,67 m до улазног платоа.

Саставни део ових услова је Идејно решење бр.15136-100115, из августа 2015.г., урађено од стране одговорног пројектанта Пецо Божиновски, дипл.инж.арх. испред Друштво за пројектовање и извођење грађевинских радова "ВУКАДИНОВИЋ ИНЖЕЊЕРИНГ", доо, Шид, ул. Светог Саве бр.2-6 и сви прибављени услови прикључења на уличну инфраструктуру од имаоца јавних овлашћења.



Правила грађења: Према смерницама у плану Објекти се граде на грађевинској линији или унутар површине ограничене 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 постојеће прилике то дозвољавају, наслеђено стање. Објекат се може градити као слободностојећи или објекат у прекинутом низу.

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. 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 $h = 1,8 \text{ m}$ и површине до $0,8 \text{ m}^2$.

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 објеката прилагодити сеизмичности од 7^o Меркалијеве Скале

Дозвољена спратност и висина објеката: Спратност стамбеног објекта породичног типа (породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат и пословно-стамбени објекат) је од П до П+1+Пк. 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 објеката 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 отворати 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, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног табарита 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 приземља.

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 добре 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

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. У супротном власник катастарске парцеле којој је промењена намена из пољопривредног у грађевинско дужан је да плати накнаду за промену намене земљишта пре издавања грађевинске дозволе у складу са законом којим се уређује пољопривредно земљиште.

Услови прикључења на инфраструктуру:

- услови и начин обезбеђења приступа парцели: Колско – пешачки прилаз парцели је ширине минимум 3,0m и пешачка стаза ширине минимум 1,0m. Колско - пешачки прикључак на јавни пут извести у складу са датим условима из плана. У оквиру парцеле обезбедити простор за паркирање возила или гаражирање.
- У погледу комуналне инфраструктуре могуће је прикључење на уличну водоводну канализациону мрежу према издатим Условима за израду пројектно техничке документације и за прикључење бр. 01-1360/15 дана 20.08.2015.г. од стране ЈКП "ВОДОВОД" Шид, ул. Светог Саве бр.40. Водоводна мрежа је лоцирана у јужном

делу путног појаса на око 2,0 m од ивице коловоза. Потребан пречник за нови водоводни прикључак одређује се хидрауличким прорачуном, а водомер, водоводне арматуре и водоводне фитинге поставити у нови водоводни шахт лоциран на 1m удаљености од РЛ у дубину парцеле 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 у улични канализациони колектор који је лоциран у северном делу путног појаса на око 1,0m од ивице коловоза и чини га цев од тврдог поливинилхлорида ПВЦ ДИН 200 mm. Извођење канализационог и водоводног прикључка у искључивој је надлежности ЈКП "ВОДОВОД" Шид, ул. Светог Саве бр.40 Према приложеном рачуну бр.0106 од 21.08.2015.г., уплаћује се износ од 8370,90 динара са пдв-ом за издате услове.

- Прикључење на електро-мрежу је са постојеће уличне НН кабловске мреже са кат.парцеле бр.4983/6 ко Шид улица Ђуре Јакшића кабловским водом до Слободностојећег армирано-бетонског постоља (САБП600) са полиестерским орманом мерног места тип РОММ-2/Н са КПК тип: ЕВ - 1П/400 у склопу будуће ограде. Напон на који се прикључује објекат је 0,4kV а максимална снага је 17,25kW. У свему пројектовати и поступити према издатим Условима за пројектовање и прикључење бр.07.06/8.30.4-83789/2-2015 дана 26.08.2015.г. од стране ЕПС "ДИСТРИБУЦИЈА", Регионални центар Електровојводина, Нови Сад, Огранак, "Електродистрибуција Сремске Митровице", ул. Фрушкогорска бб, са графичким прилогом као целином. Поштовати услове заштите од индиректног напона додиром, преоптерећења и пренапона и Услове постављања инсталације у објекту иза прикључка и поштовати рокове из додатних услова те најкасније 10 дана од издавања грађевинске дозволе закључити уговор о пружању услуга за прикључење. Трошкове издавања Услова у износу од 7.658,00 динара платио је подносилац захтева према Предрачуну број 211217 са доказом о измиренем обавезама. Накнада за прикључење на електро мрежу је наведена укупна у износу од 80.852,32 динара без ПДВ. Поднети захтев овом одељењу за прикључење са доказом о измирењу обавеза и према условима приложити и Грађевинску дозволу

- 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 објеката, односно извођење радова, односно обављање других активности 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.

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

Уз захтев је приложено и прибављено:

- Идејно решење бр.15136-100115, из августа 2015.г., урађено од стране одговорног пројектанта Пецо Божиновски, дипл.инж.арх. испред Друштво за пројектовање и извођење грађевинских радова "ВУКАДИНОВИЋ ИНЖЕЊЕРИНГ", доо, Шид, ул. Светог Саве бр.2-6.

- Препис листа непокретности бр.6988 ко Шид, издат од стране РГЗ Службе за катастар непокретности Шид, под бр. 952 -1/2015- 2066 дана 15.07.2015.г.

Копија плана издата од стране РГЗ Службе за катастар непокретности Шид, под бр. 953 -1/2015- 146 дана 15.07.2015.г.

- Копија плана са катастром подземних инсталација издата од стране РГЗ Службе за катастар непокретности Шид, под бр. 956 -01-16/2015 дана 17.08.2015.г.

- Услови за израду пројектно техничке документације и за прикључење бр. 01-1360/15 од 20.08.2015.г., издати од стране ЈКП "ВОДОВОД" Шид, ул. Светог Саве бр.40, са рачуном бр.0106 од 21.08.2015.г.и доказом о измирењу обавеза плаћањем.

- Услови за пројектовање и прикључење бр.07.06-8.30.4-83789/2-2015, издати дана 28.08.2015.г. од стране ЕПС "ДИСТРИБУЦИЈА", Регионални центар Електровојводина, Нови Сад, Огранак, "Електродистрибуција Сремске Митровице", ул. Фрушкогорска бб, са графичким прилогом, захтевом и предрачуном бр.211217 од 27.08.2015.г., са доказом о измиреним обавезама.

- Доказ о уплати административне таксе: Републичке у износу од 300 динара за захтев на основу Тарифног броја 1 Закона о републичким административним таксама ("Сл. гласник РС", бр. 43/03,.....,45/15), а на основу Одлуке о локалним административним таксама ("Сл. лист општина Срема", бр. 43/12) према тарифном бр.9 за стамбени објекат укупне нето квадратуре 178,34 уплата од 7134,00 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) са садржином пројекта према чл.17 и поглављу 4.2 Садржини пројекта за грађевинску дозволу: 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).

Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења 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 :

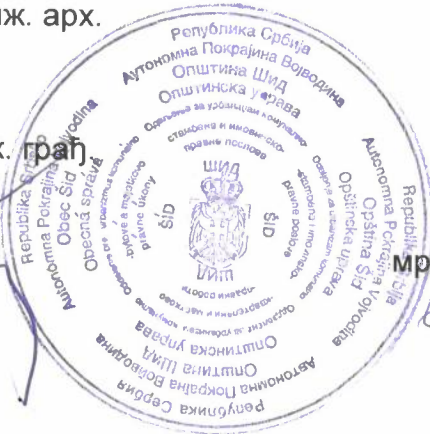
1. подносилац захтева
2. архива општине Шид
3. јавно објављивање на интернет страни
4. имаоцима јавних овлашћења

обрадила:

Слађана Видовић дипл. инж. арх.

шеф службе:

Драган Петровић дипл. инж. грађ



руководилац одељења:

мр. Бранко Секулић дипл. инж.