



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 – 130 / 2015 – 05

Дана : 25. 08. 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. 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. 35/15), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС", бр. 22/15), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Сл. гласник РС", бр. 22/15), Правилника о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, 22/15) – у даљем тексту Правилник, Плана генералне регулације Шида ("Сл. лист општина Срема", бр. 25/09, 31/09 и 17/11) – у даљем тексту План, Правилника о енергетској ефикасности зграда ("Службени гласник РС", бр. 61/11) 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: МАЛЕШ ЈАЊА и МАЛЕШ ГОЈКО из Шида, ул. Максима Горког, бр. 7, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу бр. 2538, КО Шид, у Шиду, у ул. Максима Горког, бр. 7, укупне површине $P = 414,00\text{m}^2$, за израду пројектне документације за надоградњу дела приземног (Пр) стамбеног објекта, бруто површине - у основи $P = 85,19\text{m}^2$ (ццаПбруто=85,00 m^2), који се надограђује спратом: бруто површ. Пбруто=87,52 m^2 (ццаПбруто=88,00 m^2) и нето површине $P_{\text{нето}}=70,79\text{m}^2$, према Правилнику о класификацији објеката: приземни (Пр) стамбени објекат са једним станом (до 400,00 m^2 , и спратности до П+1+Пк (ПС)), класификационог броја. 111011, категорије – А, према приложеном Идејном решењу и у складу са вежећим Планом.

Инвеститор је приложио Идејно решење, бр. 02-238/2015 из августа, 2015.год., израђено од стране ЈП „Завод за урбанизам“ из Шида, ул. Кнеза Милоша бр. 2/1, одговорни пројектант: Ковачевић Бранислав, дипл.инж.арх. (лиценца број: 300 3304 03), за надоградњу дела приземног (Пр) стамбени објекат бруто површине у основи $P = 85,19\text{m}^2$ (ццаПбруто=85,00 m^2), који се надограђује спратом: бруто површине Пбруто=87,52 m^2 (ццаПбруто=88,00 m^2) и нето површине $P_{\text{нето}}=70,79\text{m}^2$, према Правилнику, класификованог као: приземни (Пр) стамбени објекат са једним станом (до 400,00 m^2 , и спратности до П+1+Пк (ПС)), класификационог броја. 111011, категорије – А, које је саставни део ових локацијских услова.

Ови локацијски услови се издају на основу важећег планског документа - Плана Генералне регулације Шид („Сл. лист општина Срема“, бр. 32/2011), у даљем тексту – План. Предметна грађевинска парцела се налази у блоку 46, намењеном породичном становању, у оквиру ког је дозвољено становање са радом.

➤ Постојеће стање :

- предметна катастарска парцела бр. 2538, КО Шид, у Шиду, у ул. Максима Горког, бр. 7, укупне површине $P = 414,00\text{m}^2$, се налази у грађевинском реону, у блоку бр.46, према Плану намењеном ПОРОДИЧНОМ СТАНОВАЊУ,
- парцела је образована и изграђена, укупне површине $P = 414,00\text{m}^2$, на којој се налази стамбени објекат бр. 1, укупне површине $P_1 = 117,00\text{m}^2$ (на чијем делу се врши надоградња) и објекат бр. 2, површине $P_2 = 73,00\text{m}^2$, (који се задржава без интервенција - оба објекта обележена у приложеном Препису листа непокретности бр. 3109, КО Шид бр. 953-1/2015-2168 и копији плана бр. 953-1/2015-157 од 31.07.2015.год., издатим од стране РГЗ Службе за катастар непокретности Шид);
- Парцела је инфраструктурно опремљена и има директан колско-пешачки прилаз на јавни пут – улицу Максима Горког.

➤ Планирано стање :

На предметној катастарској парцели површине $P = 414,00\text{m}^2$, планирана је надоградња дела приземног (Пр) стамбеног објекта бр.1, укупне површине $P_1 = 117,00\text{m}^2$, укупне бруто површине (у основи) дела на којем је планирана надоградња Пбруто= $85,19\text{m}^2$ (ццаПбруто= $85,00\text{m}^2$). Планирана је надоградња спрата: основних димензија (8,64м x 9,86м) са терасом димензија (3,34м x 0,70м), бруто површ. Пбруто= $87,52\text{m}^2$ (ццаПбруто= $88,00\text{m}^2$) и нето површ. Пнето= $70,79\text{m}^2$.

Класификација објекта за планиране радове је у складу са Правилником, и односи се на интервенције и радове на приземном (Пр) стамбеном објекту са једним станом (до $400,00\text{m}^2$, спратности до П+1+Пк (ПС)), класификационог броја. 111011, категорије – А.

Планирани радови су дефинисани у приложеном Идејном решењу, бр. 02-238/2015 из августа, 2015.год., израђеном од стране ЈП „Завод за урбанизам“ из Шида, ул. Кнеза Милоша бр. 2/1, одговорни пројектант: Ковачевић Бранислав, дипл.инж.арх. (лиценца број: 300 3304 03),

Обзиром да се ради о објекту који је комплетно прикључен на мреже инфраструктуре, за планиране интервенције на објекту – надградњу дела објекта, без значајних промена потребне снаге и капацитета постојећих унутрашњих инсталација, није потребно прибављање посебних услова надлежних служби, предузећа и институције, и сви постојећи прикључци се задржавају без измена.

НАПОМЕНА: Како постојећа грађевинска парцела има све потребне прикључке на мреже инфраструктуре (НН мрежу, водоводну и канализациону, и др.), за планиране радове није потребно прибављање посебних услова за пројектовање и прикључење, од надлежних предузећа и институције, на и директан колски и пешачки приступ јавној саобраћајници у улици, исти се задржава.

Услови из Плана, за блок бр. 46 ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА:

Како се предметна грађевинска парцела налази у Блоку бр. 46, намењеном породичном становању, а у складу са наведеним *Планом*, за постојећу зону становања, важе следећа правила грађења:

- Услови за образовање грађевинске парцеле намењене породичном становању се за слободностојећи објекат дефинишу да је минимална ширина парцеле 10,0м, а минимална површина парцеле је $300,0\text{m}^2$;
- да се поред главног објекта могу градити и други објекти, као што су: гараже, оставе, летње кухиње, магацини, водонепропусне бетонске септичке јаме, бунари, ограде, трафо-станице и сл.

Положај објекта на парцели:

- Главни објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију која се поклапа са регулационом линијом (уколико у улици преовлађују стамбени објекти постављени на регулациону линију) или може бити увучена у односу на регулациону линију. У изграђеним блоковима се удаљеност грађевинске од регулационе линије утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%);
- Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације, и то за слободностојећи објекат без испада, на удаљености од мин. 1,0м, од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације и на удаљености од мин. 3,0м од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације;
- међусобна удаљеност породичног стамбеног објекта од других објеката, осим објеката у низу, не може бити мања од 4,0м (основни габарит са испадом);
- На грађевинској парцели намењеној изградњи стамбеног или стамбено – пословног објекта породичног типа, дозвољена је изградња помоћног објекта – гараже (за гаражирање путничког возила) и пословног објекта ако услови на парцели то омогућавају, као и изградња ограде;
- помоћни објекат – гаража гради се на минимално 4,0м од главног објекта и на мин. 0,5м од границе парцеле уз услов да се објекат гради уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације;
- у оквиру објекта гараже могу се планирати и просторије за оставу. Гаража је максималне спратности П (приземље). Одвођење атмосферских падавина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.
- Ако се објекат не гради на заједничкој међи, његова удаљеност од исте мора бити мин. 0.50м;
- 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.

Ограђивање парцеле:

- ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне ограде, с тим да укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од $h = 1,4$ м;
- транспарентна ограда се поставља на подзид висине макс. 0,2м, а код комбинације, зидани део ограде може ићи до висине од 0,9м;
- капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије;
- ограде, 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 или зиданом оградом до висине максимално 1,8м.

урбанистички показатељи:

- индекс (степен) искоришћености парцеле: макс.40 %
- индекс изграђености: макс 1.0
- обезбедити минимално 30% зелених површина.
- изградња других објеката на истој парцели је могућа до прописаних индекса искоришћености и изграђености парцеле.

- дозвољена спратност и висина објекта:

- Дозвољена спратност главног објекта (стамбеног, пословног и др.) је од П до максимално П+1+Пк .
- Други објекти на парцели су дозвољене спратности П.
- Укупна висина објекта не може прећи 12,0м.

Конструкцију прилагодити сеизмичности од 7° Меркалијеве Скале.

➤ Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта:

- фасаде објекта могу бити малтерисане или од фасадне опеке;
- обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 20-35°, а максимално 45° уколико се не ради назидак поткровне етаже;
- архитектон. обликовањем, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетско-визуелне целине у оквиру грађ. парцеле.

➤ Заштита суседних објеката:

- изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле. 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;
- отварање отвора на просторијама за становање као и атељеима и пословним просторијама на бочним фасадама може се дозволити ако је међусобни размак између објеката (укупно са испадима) једнак или већи од 4,0м. Ако је међусобни размак од 3,0 до 4,0м, дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене уз услов да доња kota на коју се ставља отвор буде једнака или виша од 1,80м;

➤ Услови надлежних институција и обавезе пројектанта:

Услови прикључења на комуналну инфраструктуру: Како се ради о постојећем приземном (Пр) стамбеном објекту, који се надограђује, и који је прикључен на мреже инфраструктуре у уличном појасу, допуну унутрашњих инсталација извести у складу са прописима за конкретне врсте радова.

Услови заштите животне средине, технички и хигијенски услови, услови заштите од пожара, безбедносни и други услови: пројектна документација за изградњу планираних објеката мора бити израђена у складу са важећим прописима из наведених области.

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 складу са чланом 8. Правилника о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда (“Сл. гласник РС“, бр. 69/2012), објекат пројектовати и изградити у складу са прописима којима се уређује изградња објеката и прописима којима се уређују енергетска својства зграде.

Обавеза главног пројектанта је да Пројекат за грађевинску дозволу изради у складу са правилима грађења и свим условима издатим од надлежних предузећа и институција, наведеним у предметној локацијским условима.

ОСТАЛИ УСЛОВИ И МЕРЕ:

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 зграда ("Сл. гласник РС", бр. 61/11), урадити Елаборат о енергетској ефикасности зграде у складу и према прописима којима се одређује ова област уколико је то њима предвиђено.

Пословни и други објекти намењени јавном коришћењу као и прилази до истих морају бити усклађени са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којим се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци истарим особама ("Сл. гласник РС", бр. 221/2015).

Уз захтев је приложено и прибављено:

- Идејно решење, бр. 02-238/2015 из августа, 2015.год., израђено од стране ЈП „Завод за урбанизам“ из Шида, ул. Кнеза Милоша бр. 2/1, одговорни пројектант: Ковачевић Бранислав, дипл.инж.арх. (лиценца број: 300 3304 03), за надоградњу дела приземног (Пр) стамбени објекат са једним станом (до 400,00м², и спратности до П+1+Пк (ПС)), класификационог броја. 111011, категорије – А;

- Препис листа непокретности бр. 3109, КО Шид бр. 953-1/2015-2168 од 31.07.2015.год., издат од стране РГЗ Службе за катастар непокретности Шид;

- Копија плана издата од стране РГЗ Службе за катастар непокретности Шид, под бр. 953-1/2015-157 од 31.07.2015.год.;

- Овлашћење бр. 11-248/2015 од 14.08.2015.год. дато ЈП „Завод за урбанизам“ из Шида, ул. Кнеза Милоша бр. 2/1, од стране Инвеститора (преко адвоката: Матушћак Јаромира);

- Доказ о уплати административних такси: Републичке у износу од 300,00 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 објеката укупне нето квадратуре Пнето=70,79м², уплата од 2.831,60 дин. (70,79м²×40,00дин/м²).

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 објеката ("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
3. јавно објављивање на интернет страни
4. имаоцима јавних овлашћења

обрадила:

Гордана Митић, дипл. инж. арх.

З. Драган Петровић, дипл. инж. грађ.

[Handwritten signature]

руководилац Одељења
мр Бранко Секулић, дипл. инж.

М.П.

